



# Аудиторское заключение независимого аудитора

---

О бухгалтерской (финансовой) отчетности

---

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЛЬМЕНСКИЙ»**

За 2023 год

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЛЬМЕНСКИЙ»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЛЬМЕНСКИЙ» (ОГРН 1217700332300, индекс 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 пом.14), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

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

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

### Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

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

Член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОРНЗ: 12106077996

*Генеральный директор*

ООО «РАЙТ ВЭЙС»

(ОРНЗ 22006039680)

Герасимчук Олег Николаевич

*Руководитель аудита*

(ОРНЗ 22006039680)

Герасимчук Олег Николаевич

«21» марта 2024 года



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"</b>	по ОКПО	48623667		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705157737		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) <b>115054, Москва г, ул Валовая, д. 35, этаж 6, помещ. 14</b>					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7751172447**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1197746652201**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	399	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	26 242	45 475	-
	в том числе:				
	Основные средства	11501	25 539	44 576	-
	Право пользования арендой	11502	703	899	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 000 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8 220	4 596	4 110
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 737	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>1 041 199</b>	<b>50 470</b>	<b>4 110</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	3 536 989	1 935 168	1 114 539
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	3 352 566	1 867 988	1 114 371
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	168 847	66 692	168
	Материалы	12105	517	488	-
	Товары	12108	15 059	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 986	14 820	80
	Дебиторская задолженность	1230	7 852 605	2 731 895	15 114

	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	7 465 641	2 585 015	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	383 499	143 916	15 114
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	261 730	55 904	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	242	1 493	-
	Расчеты по налогам и сборам	12305	1 474	1 463	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	1 749	8	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	79	299	136
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	79	299	136
	Прочие оборотные активы	1260	259	332 881	13
	в том числе:				
	Прочие активы	12600	259	523	-
	Содержание заказчика-застройщика	12601	-	332 358	-
	Итого по разделу II	1200	11 394 918	5 015 063	1 129 882
	<b>БАЛАНС</b>	1600	12 436 117	5 065 533	1 133 992

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 013	(13 520)	(16 439)
	Итого по разделу III	1300	2 023	(13 510)	(16 429)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 839 813	2 416 788	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	516	772	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 505 752	2 598 704	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	7 465 641	2 585 015	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	39 469	12 918	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	642	771	-
	Итого по разделу IV	1400	12 346 081	5 016 264	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	1 148 440
	Кредиторская задолженность	1520	68 473	61 971	1 981
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	53 041	59 815	627
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 902	711	1 354
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 649	451	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	33	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	7 697	808	-
	Задолженность по арендным платежам	15210	24	46	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	127	140	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	19 540	808	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	88 013	62 779	1 150 421
	<b>БАЛАНС</b>	1700	12 436 117	5 065 533	1 133 992

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

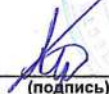
		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"</b>	по ОКПО	48623667		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705157737		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	426 904	332 358
	Себестоимость продаж	2120	(398 591)	(310 615)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	28 313	21 743
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 894)	(1 612)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	26 419	20 131
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	212	-
	Проценты к уплате	2330	(5 069)	(2 169)
	Прочие доходы	2340	21 677	150
	Прочие расходы	2350	(24 479)	(14 457)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 760	3 655
	Налог на прибыль	2410	(3 227)	(736)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(7 107)	(450)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 880	(286)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15 533	2 919



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	15 533	2 919
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

  
(подпись)

Цokol Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
48623667	
9705157737	
71.12.2	
12300	16
384	

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

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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	10	-	-	-	(16 439)	(16 429)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	2 919	2 919
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 919	2 919
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего: в том числе:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	(13 520)	(13 510)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	15 533	15 533
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	15 533	15 533
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости 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	10	-	-	-	2 013	2 023

## 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	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	2 023	(13 510)	(16 429)



Руководитель *Цокол Алексей Николаевич*  
 (подпись) Цокол Алексей Николаевич  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"	ИНН	48623667		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9705157737		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	664	150
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	664	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	150
Платежи - всего	4120	(1 403 990)	(1 193 391)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 083 282)	(1 106 155)
в связи с оплатой труда работников	4122	(118 345)	(6 947)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(40 000)
налога на прибыль организаций	4124	(3 955)	-
НДС	4125	(166 487)	-
прочие платежи	4129	(31 921)	(40 289)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 403 326)	(1 193 241)
<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	(1 000 000)	-
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	(1 000 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 000 000)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 406 455	2 502 154
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 406 455	2 502 154
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(3 349)	(1 308 750)
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	(3 349)	(1 308 750)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 403 106	1 193 404
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	(220)	163
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	299	136
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	79	299
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	456	(57)	-	456	(171)	(228)	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	456	-	(57)	-	-	-	-	456	(57)
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	456	(456)	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	456	(456)	-	
Радиоролик формата .mp3 и .wav Ильменский СЗ							



Руководитель Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

*А.Н. Цокол*



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	3 797	(384)	(3 413)	-
	5250	за 2022г.	-	60 644	-	60 644	-
в том числе:							
Тросовая конструкция прил2	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	33	-	(33)	-
Тонер-картридж Куосега TK-6115 чер для M4125idn/M4132idn	5242	за 2023г.	-	20	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	-	20	-	-
МФУ Куосега ECOSYS M4125idn(1102P23NLO)A3 25/12 ppm	5243	за 2023г.	-	235	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	-	235	-	-
Тонер-картридж Комус ТК-6115 чер для Куосега M4125idn/M4132idn	5244	за 2023г.	-	6	-	-	-
	5254	за 2022г.	-	-	6	-	-
Кассета Куосега для бумаги RF-47 (1102P23NLO)FS-6525/6530/C8520/C8525?500л	5245	за 2023г.	-	90	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	-	90	-	-
Доработка макета	5246	за 2023г.	-	534	-	(534)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Тахеометр Leica TS07 R500 5(комплект)	5247	за 2023г.	-	1 117	-	(1 117)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Куосега ECOSYS M4125idn	5248	за 2023г.	-	352	-	(352)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Световая объемная вывеска Level Селигерская	5249	за 2023г.	-	178	-	(178)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Временные ограждения строительной площадки		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Штаб строительства		за 2023г.	-	346	-	(346)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Пост мойки колес		за 2023г.	-	2 771	-	(2 771)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Офис продаж		за 2023г.	-	400	-	(400)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
ИКВН-10 кВ с узлом учета		за 2023г.	-	42 285	-	(42 285)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер из сэндвич панелей Краус		за 2023г.	-	651	-	(651)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет жилого комплекса «Level Селигерская»		за 2023г.	-	535	-	(535)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Диван угловой Мендини		за 2023г.	-	1 414	-	(1 414)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Диван		за 2023г.	-	101	-	(101)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Аренда нежилого помещения по адресу: г.Москва,		за 2023г.	-	108	-	(108)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	1 767	-
в том числе:			
Офис продаж	5261	1 234	-
Архитектурный макет жилого комплекса «Level Селигерская»	5262	534	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	25 636	2 636	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	3 625	3 625	800 176
	5288	-	-	-

Руководитель  Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

15.10.2023





## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель  Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

15.12.2023





## 4. Запасы

## 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2023г.	1 935 168	-	1 935 168	2 006 500	(404 679)	-	X	3 536 989	-	3 536 989		
	5420	за 2022г.	1 114 539	-	1 114 539	1 935 029	(1 114 400)	-	X	1 935 168	-	1 935 168		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	488	-	488	6 092	(6 062)	-	-	517	-	517		
	5421	за 2022г.	-	-	-	7 904	(7 416)	-	-	488	-	488		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	15 921	(862)	-	-	15 059	-	15 059		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	397 729	(397 729)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	310 434	(310 434)	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство, в т.ч. основные средства и капитальные вложения по незавершенному строительству	5407	за 2023г.	1 867 988	-	1 867 988	1 484 603	(25)	-	-	3 352 566	-	3 352 566		
	5427	за 2022г.	1 114 371	-	1 114 371	1 550 167	(796 550)	-	-	1 867 988	-	1 867 988		
НДС по незавершенному строительству	5408	за 2023г.	66 692	-	66 692	102 155	-	-	-	168 847	-	168 847		
	5428	за 2022г.	168	-	168	66 524	-	-	-	66 692	-	66 692		

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	653 725	392 839	-
Железобетонный забор	5446	3 625	3 625	-
Земельный участок к.н. 77:09:0002025:8	5447	650 100	389 214	-



Руководитель  Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

15.08.2023

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, по операции)	в результате причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	2 731 895	-	5 785 885	-	(658 286)	-	-	-	-	-	7 852 605	-
	5530	за 2022г.	15 114	-	2 716 632	150	-	-	-	-	-	-	2 731 895	-
	5511	за 2023г.	1 493	-	239	-	(1 490)	-	-	-	-	-	242	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5531	за 2022г.	-	-	1 493	-	-	-	-	-	-	-	1 493	-
	5512	за 2023г.	143 916	-	239 583	-	-	-	-	-	-	-	383 499	-
Авансы выданные	5532	за 2022г.	15 114	-	128 802	-	-	-	-	-	-	-	143 916	-
	5513	за 2023г.	2 585 015	-	4 887 515	-	-	-	-	(6 889)	-	-	7 475 641	-
	5533	за 2022г.	-	-	2 584 865	150	-	-	-	-	-	-	2 585 015	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2023г.	1 463	-	60	-	(49)	-	-	-	-	-	1 474	-
	5534	за 2022г.	-	-	1 463	-	-	-	-	-	-	-	1 463	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5515	за 2023г.	8	-	658 488	-	(656 747)	-	-	-	-	-	1 749	-
	5535	за 2022г.	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	8	-
Итого	5500	за 2023г.	2 731 895	-	5 785 885	-	(658 286)	-	-	-	X	-	7 852 605	-
	5520	за 2022г.	15 114	-	2 716 632	150	-	-	-	-	X	-	2 731 895	-

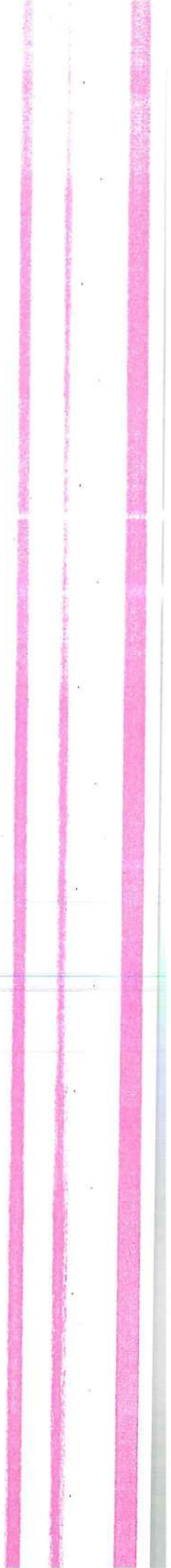
## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		погашение	выбыло	перевод из Долго- в краткосрочную задолженность				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	5 015 492	7 313 632	19 919	(3 478)	-	-	-	12 345 565		
в том числе:	5571	за 2022г.	2 774	5 101 052	114 944	(1 351 578)	-	-	-	5 015 492		
кредиты	5552	за 2023г.	2 379 686	2 370 810	14 590	-	-	-	-	4 765 086		
займы	5572	за 2022г.	-	2 286 744	92 942	-	-	-	-	2 379 686		
	5553	за 2023г.	37 102	35 645	5 329	(3 349)	-	-	-	74 728		
прочая	5573	за 2022г.	-	215 410	22 002	(1 348 750)	-	-	-	37 102		
	5554	за 2023г.	2 597 933	4 907 177	-	-	-	-	-	7 505 110		
	5574	за 2022г.	-	2 597 933	-	-	-	-	-	2 597 933		
обязательства перед прочими кредиторами	5555	за 2023г.	771	-	-	(129)	-	-	X	642		
	5575	за 2022г.	2 774	965	-	(2 828)	-	-	X	771		
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	61 971	74 639	-	(68 137)	-	-	-	68 473		
в том числе:	5580	за 2022г.	1 150 756	61 908	1	(3 858)	-	(1 148 300)	-	61 971		
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	59 815	36 295	-	(43 069)	-	-	-	53 041		
	5581	за 2022г.	627	59 795	-	(607)	-	-	-	59 815		
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	711	8 552	-	(5 361)	-	-	-	3 902		
	5583	за 2022г.	1 354	709	1	(2 816)	-	-	1 463	711		
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5585	за 2022г.	1 148 440	-	-	-	-	(1 148 440)	-	-		
прочая	5566	за 2023г.	808	7 894	-	(972)	-	-	-	7 730		
	5586	за 2022г.	-	808	-	-	-	-	-	808		
расчеты по социальному страхованию	5567	за 2023г.	451	21 617	-	(18 419)	-	-	X	3 649		
	5587	за 2022г.	-	550	-	(99)	-	-	X	451		
расчеты по арендным платежам	5568	за 2023г.	46	281	-	(303)	-	-	X	24		
	5588	за 2022г.	-	46	-	-	-	-	X	46		
обязательства перед прочими кредиторами	5569	за 2023г.	140	-	-	(13)	-	-	X	127		
	5589	за 2022г.	335	-	-	(335)	-	140	X	140		

Итого	5550	за 2023г.	5 077 463	7 388 271	19 919	(71 615)	-	X	-	12 414 038
	5570	за 2022г.	1 153 530	5 162 960	114 945	(1 355 436)	-	X	-	5 077 463



5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель  Цokol Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)




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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	5 909	7 416
Расходы на оплату труда	5620	114 300	6 815
Отчисления на социальные нужды	5630	25 831	1 216
Амортизация	5640	23 239	485
Прочие затраты	5650	246 265	296 295
Итого по элементам	5660	415 544	312 227
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(15 059)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	400 485	312 227

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



Руководитель  Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

*15.08.2024*

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	807	22 328	(3 584)	(11)	19 540



Руководитель *[Signature]* Цокол Алексей Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 марта 2024 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	485 980	13 399	-
в том числе:				
гарантийное удержание	5801	40	13 399	-
альфа-банк пао	5802	375 000	-	-
совкомбанк пао	5803	70 810	-	-
Выданные - всего	5810	650 100	595 200	-
в том числе:				
залог имущества (имущественных прав)	5811	-	-	-



Руководитель *AS* Цокол Алексей Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)

*15 марта 2024г.*

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель


  
(подпись)

 Цокол Алексей Николаевич  
 (расшифровка подписи)

15 марта 2024г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах за 2023 год  
ООО СЗ «Ильменский»**

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 СЗ «Ильменский» (далее Общество) и его имущественном положении.

**I. Общие сведения об Организации и собственниках**

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ильменский» (далее – Общество)*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

*ООО СЗ «Ильменский»*

Сведения об образовании юридического лица:

*ООО СЗ «Ильменский»*

было зарегистрировано 14 июля 2021 г. за ОГРН 1217700332300

Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, помещение 14

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705157737

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

**Исполнительный орган Общества**

Генеральный директор – Цокол Алексей Николаевич, согласно Решения Единственного Участника Общества №12/2022 от 18.07.2022г. (Приказ №ИЛ-ПО-12-22 от 27.07.2022г.).

**Уставный капитал Общества** составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей.

Размер Уставного капитала Общества в 2023г. не менялся.

**Сведения об Участниках**

№	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 5, пом.3	Участник	14.07.2021		50
2	Каунов Константин Григорьевич	-	Участник	30.11.2022		50

### **Конечные бенефициары на 31.12.2023 г:**

- Мошкович Вадим Николаевич
- Игнахин Кирилл Игоревич

**Среднесписочная численность** на 31.12.2023 г. – 39 человек.

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

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

Полное фирменное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАЙТ ВЭЙС»

Сокращенное фирменное наименование: ООО «РАЙТ ВЭЙС».

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

ИНН: 7751172447 ОГРН: 1197746652201

Аудитор является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» ОРНЗ 12106077996.

## **II. Учетная политика**

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

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

2. Формирование бухгалтерского и налогового учета возложено на ООО Группа Компаний «Русагро» с 13.09.2021г. согласно договора на оказание услуг №ГК-951/21 от 13.09.2021г

3. Учетная политика, принятая организацией, применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

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

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

5. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.
6. Общество применяет общий режим налогообложения.
7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.
8. Для Общества отчетным годом является период с 01 января 2023 г. по 31 декабря 2023 г.

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

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

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

В 2023 году у Общества не было операций, выраженных в иностранной валюте.

##### **Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

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

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

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

Нематериальные активы по состоянию на 31.12.2023г. отсутствуют.

##### **Основные средства**

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

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

Объекты основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 100 000,00 руб. за единицу.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизация не начисляется по земельным участкам.

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался. Выбытия основных средств в 2023 г. не было.

Перечень основных средств, числящихся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2023 г.:

Наименование объекта основных средств	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Архитектурный макет жилого комплекса «Level Селигерская»	1 948	782	1 165
Офис продаж	46 636	25 615	21021
Диван	130	30	100
Диван угловой Мендини	122	28	94
Световая объемная вывеска Level Селигерская	177	19	158
МФУ Kyocera ECOSYS M4125idn	351	38	313
Временные ограждения строительной площадки	346	210	136
Штаб строительства	2 771	1 682	1 089
Тахеометр Leica TS07 R500 5(комплект)	1 117	534	583
ИКВН-10 кВ с узлом учета	651	340	311
Пост мойки колес	400	243	157
Блок-контейнер из сэндвич панелей Краус	535	123	412
<b>Итого по строке 11501</b>	<b>55 184</b>	<b>29 645</b>	<b>25 539</b>

#### Арендованные основные средства

Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой

стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

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).

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору, если срок договора аренды не определен - в течение 5 лет.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

В составе арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2023 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер	Общая площадь	Арендуемая площадь	Право пользования арендой, тыс. руб.
Нежилое помещение, 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 этаж 6, помещение 14	№б/н от 01.08.2022	77:01:0006013:3138	32 499,6	8,4	703
<b>Итого по строке 11502</b>					<b>703</b>

### Запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

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

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации

организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение. Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено. При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Структура запасов Общества по состоянию на 31.12.2023г.:

Наименование статьи	Сумма, тыс. руб.
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	3 352 566
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	168 847
Материалы	517
Товары	15 059
<b>Итого по строке 1210:</b>	<b>3 536 989</b>

#### Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов. Резерв под обесценение финансовых вложений не создавался.

В 2023г. в составе финансовых вложений у Общества отражен заем, предоставленный ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» по договору №ИЛМ/ЛГ-1 от 05.12.2023 на сумму 1000 000 тыс. руб.

#### Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавец	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
АО «Альфа-Банк»	Договор №05474L от 04.02.2022 КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ об открытии не возобновляемой кредитной линии	6 800 000	4 657 554	25.12.2025г.	Целевое финансирование строительства, финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/ИЛМ-2 от 20.01.2022	87 000	54 050	30.01.2026	финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/ИЛМ-1 от 28.07.2022	1 300 000	4 431	30.01.2026	финансирование хозяйственной деятельности

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

#### Дебиторская задолженность



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

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

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

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

Структура дебиторской задолженности и наиболее существенные суммы задолженности раскрыты в Таблице:

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>1 474</b>	<b>0</b>
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>242</b>	<b>0</b>
<b>Расчеты с прочими дебиторами</b>	<b>1 749</b>	<b>0</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>7 465 641</b>	<b>95,1</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>	<b>383 499</b>	<b>4,88</b>
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	53 817	14,1
ЛИК ООО	1 060	0,3
ЛСБ ГРУПП ООО	4 226	1,1
МК МОНТЕКО ООО	1 683	0,4
МОСВОДОКАНАЛ АО КПП 770101001	36 506	9,5
НЕФА АРХИТЕКТС ООО	11 791	3,1
ПРАДЕКС ИНЖИНИРИНГ ООО	6 172	1,6
ПРЕФАБ ТЕХНОЛОГИИ ООО	4 900	1,3
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО КПП 997650001	29 311	7,6
СК ВИРА ООО	104 412	27,2
СК РЕНЕССАНС ООО	5 270	1,4
СП ГРУПП ООО	1 802	0,5
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	1 538	0,4
СТМ ООО	2 982	0,8
ТРАВЕРС ООО	11 774	3,1
ТРЕЙДАЛ ООО	3 469	0,9
ЦТП МОЭК ООО	26 799	7,0
ЭНБИЛДЕР ООО	10 000	2,6
РЕГИОНЛИФТ ООО	58 842	15,3
ПРОЧИЕ	7 145	1,9
<b>ВСЕГО дебиторская задолженность</b>	<b>7 852 605</b>	<b>100,00</b>

Информация по движению дебиторской задолженности отражена в разделе 5.1 табличных пояснений.

### Кредиторская задолженность

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

Обязательство по аренде к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты отражается в составе кредиторской задолженности по строке Расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в таблице.

Наименование кредитора	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>	<b>53 041</b>	<b>77,6</b>
ГРУППА КОМПАНИЙ РУСАГРО ООО	267	0,5
Железнов Валерий Максимович ИП	637	1,2
ИМЕДИА СОФТ ООО	1 245	2,3
Кононов Роман Александрович ИП	363	0,7
КСИ ООО	1 007	1,9
Куратова Диана Владимировна ИП	278	0,5
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	38 340	72,3
МЕДИА ГУРУ ООО	397	0,7
РЕНТАЛ ИНЖИНИРИНГ ООО	1 084	2,0
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	5 618	10,6
ФСК-СТАНДАРТ ООО	768	1,4
ХАММЕР ГРУПП ООО	600	1,1
БАУТРАНС ООО	319	0,6
ПРОЧИЕ	2 118	4,0
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>3 902</b>	<b>5,7</b>
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>3 649</b>	<b>5,4</b>
<b>Расчеты с персоналом по прочим операциям</b>	<b>33</b>	<b>0</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>7 697</b>	<b>11,3</b>
<b>Задолженность по арендным платежам</b>	<b>24</b>	<b>0</b>
<b>Обязательства по аренде</b>	<b>127</b>	<b>0</b>
<b>ВСЕГО кредиторская задолженность</b>	<b>68 473</b>	<b>100</b>

Информация по движению кредиторской задолженности отражена в разделе 5.3 табличных пояснений.

### Прочие обязательства

Структура прочих долгосрочных обязательств по состоянию на 31.12.2023г представлена в таблице:

Прочие обязательства	31.12.2023г., в тыс. руб.
Участники долевого строительства	7 465 641
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	39 469
Обязательства перед прочими кредиторами	642
<b>ИТОГО</b>	<b>7 505 752</b>

В составе обязательств перед прочими кредиторами отражены долгосрочные обязательства по аренде.

#### **Денежные средства и денежные эквиваленты**

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

Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022г., в тыс. руб.
ПАО Сбербанк, расчетный счет	0	25
АО АЛЬФА-БАНК, расчетный счет	79	274
<b>ИТОГО</b>	<b>79</b>	<b>299</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;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа/кредитным договорам отсутствуют.

#### **Бухгалтерский учет расчетов по налогу на прибыль**

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236.

Способ определения величины текущего налога на прибыль осуществляется на основании данных, сформированных в бухгалтерском учете.

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

- Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.
- Оценочные резервы и оценочные обязательства.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников и резерв на оплату годового бонуса, согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании.

- 14 917 тыс. руб. резерв на оплату годового бонуса и страховые взносы

- 4 623 тыс. руб. резерв на оплату отпуска и страховые взносы.

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.

В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

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

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходов.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения». Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

#### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

#### **Уставный, добавочный и резервный капиталы**

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

#### **Налоги и налогообложение**

##### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость:**

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

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

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

##### **Расчеты по налогу на прибыль**

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

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

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

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

#### **Признание доходов**

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

#### **Признание расходов**

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

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

#### **Прочие налоги и сборы**

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

#### **Инвентаризация имущества и обязательств**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

### **III. Сведения о хозяйственной деятельности**

Основным видом деятельности Общества является – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В течение 2023г. Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объекта жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.12. Обществом было получено разрешение на строительство №77-131000-020273-2022 от 15.06.2022г. от Комитета государственного строительного надзора города Москвы.

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

Доходами от основного вида деятельности являются доходы от оказания услуг застройщика, которые состоят из:

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

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

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

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

Выручка от основного вида деятельности за 2023г. составила 426 904 тыс. руб., в том числе:

Условный доход застройщика – 425 570 тыс. руб.,

Аренда помещений – 413 тыс. руб.,

Прочая реализация – 921 тыс. руб.

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	за 2023 тыс. руб.	за 2022 тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды	0	41
Оценочные обязательства по оплате труда	11	0
Прибыль (убытки) прошлых лет Застройщик	20 626	0
Проценты к получению (уплате)	212	0
Штрафы, пени, неустойки	1 040	150
<b>ИТОГО</b>	<b>21 889</b>	<b>191</b>

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование расхода	за 2023 тыс. руб.	за 2022 тыс. руб.
Госпошлины	13	47
Земельный налог	0	439
Доходы (расходы), связанные с ликвидацией НМА	171	0
Корпоративные мероприятия	917	0
Материальная помощь	25	0
Нотариальные услуги	132	361
Налог на имущество	80	10 864
Прибыль (убытки) прошлых лет Застройщик	19 360	0
Процентные расходы по аренде	91	166
Проценты к получению (уплате)	4 978	2 003
Прочие внереализационные доходы (расходы)	321	1542
Расходы на оценку имущества	300	0

Расходы на услуги банков	1 687	182
Списание выделенного НДС на прочие расходы	25	22
Штрафы, пени, неустойки	1	2
Юридические услуги	1 447	1 040
<b>ИТОГО</b>	<b>29 548</b>	<b>16 668</b>

#### IV. Раскрытие прочей информации

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

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

##### 2. События после отчётной даты

Введение антироссийских санкций и как следствие прогнозируемое увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, не способны оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты финансово-хозяйственной деятельности компании. Экономическая ситуация в Российской Федерации, сложившаяся в феврале 2022 года в связи с введением санкций против отдельных российских компаний и физических лиц – граждан РФ, связанные с этим экономические последствия и ограничения не повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества, осуществляемую после 31.12.2023 года. В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности отсутствовали события, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты Общества (события после отчетной даты, свидетельствующие о возникших после отчетной даты хозяйственных условиях, в которых организация ведет свою деятельность). Никакие записи об этом в синтетическом и аналитическом учётах не производились.

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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор.

Вознаграждение управленческого персонала за 2023г. составило 2 442 тыс. руб., страховые взносы составили 472 тыс. руб. Согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании по состоянию на 31.12.2023г. создан резерв на оплату годового бонуса.

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

Перечень связанных сторон:

Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Дата исключения/дата включения
2	3	
Меркулов Александр Александрович	Согласие не получено	22.12.2020
Игнахин Кирилл Игоревич	Согласие не получено	17.12.2020
Мошкович Вадим Николаевич	Согласие не получено	17.12.2020
Каунов Константин Григорьевич	Согласие не получено	14.07.2021
ООО «Левел Групп»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5 пом. 3	17.12.2020

ООО «Финансовый ресурс»	121309, г. Москва, ул. Баркляя, д. 13, стр. 1, этаж /пом/ком 1/III/20	17.12.2020
ООО «Эйр Левел»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2, пом. 4	17.12.2020
ООО «Кунцевостройинвест»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5, пом.1-15	17.12.2020
ООО СЗ «Вектор движения»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 18	17.12.2020
ООО «Левел Стрит»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2, пом. 7	24.06.2021
ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2, пом. 2	23.06.2021
ООО СЗ «Инспайр»	410003, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Большая Горная, зд. 129Б	27.12.2020
Пылкин Иван Романович	Согласие не получено	27.12.2020
ООО СЗ «Левел Академическая»	115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 5, пом.7	17.12.2020
ООО СЗ «Селигерский»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 14	26.10.2021
Цokol Алексей Николаевич	Согласие не получено	17.12.2020
ООО «Левел Форвард»	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6 пом. 17	14.07.2021
ООО «Валовая 37»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35	17.12.2020
ООО «Левел Скай»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2, пом. 8	14.07.2021
ООО «Прометей»	117393, Москва город, ул. Профсоюзная, д. 78А, стр. 1, этаж 2, каб. 1	23.09.2021
АО "Меридиан"	109052, г. Москва, Новохоловская ул., д. 23 стр. 1, этаж/офис 1/15 помещение I	27.04.2021
ООО СЗ «А плейс девелопмент»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 15	17.12.2020
ООО СЗ «Левел Нижегородская»	115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, эт.5, пом.5	17.12.2020
ПАО "Коммерческий центр"	127253, г. Москва, Лианозовский проезд, д. 6	07.10.2021
АО СЗ «МКСМ»	125371, Москва город, Волоколамское шоссе, д. 81, корп. 2	17.12.2020
Гончаров Андрей Сергеевич	Согласие не получено	01.03.2022
АО «Мосстроймеханизация № 4»	392024, Тамбовская область, город Тамбов, улица Мичуринская, дом 148, этаж 2, офис 9	17.12.2020
Шаламков Станислав Анатольевич	Согласие не получено	17.12.2020
ОАО "РЕМЭКС"	115419, г. Москва, 5-й Верхний Михайловский проезд, д. 2	02.09.2022
ООО «ГАСФОР»	125167, г. Москва, 4-я 8 марта ул, д. 6А, пом. XVII, ком. 6	24.08.2022
ООО «Левел Ап»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 14	24.06.2021
ООО «ББ Плейс Девелопмент»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 14	17.12.2020
ООО «Базис Развития»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2 пом.1	17.12.2020
ООО «ВИДЭРЭ»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 13	21.07.2021
Сизова Ирина Александровна	Согласие не получено	17.12.2020
ООО СЗ «Дубининская 59»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 12	17.12.2020
ООО СЗ «БазисИнвест»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5, пом. 6	12.02.2021
ООО «Левел дистрикт»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 2, пом. 5	31.05.2021



ООО «Левел Инсайт»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5, пом. 6	31.05.2021
Воронина Елена Сергеевна	Согласие не получено	21.01.2021
ООО СЗ «Звенигородская Инвест»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 17	14.07.2021
ООО «Левел Форвард»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 17	14.10.2021
ООО «Левел Миллениум»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 5, пом. 8	14.10.2021
ООО «Проактивность»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6 пом., 11	29.03.2021
Агафонова Юлия Михайловна	Согласие не получено	13.09.2021
ООО «Левел Проект»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6 пом. 19	12.11.2021
Алексеева Анастасия Александровна	Согласие не получено	25.12.2021
ООО "Левел Недвижимость"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, пом 13	20.01.2022
ООО "Спиро"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом 8	01.02.2022
Юсупов Виталий Асхатович	Согласие не получено	24.06.2022
АО «Промстрой»	127055, г. Москва, ул. Палиха, д. 13/1	29.09.2021
Назарова Татьяна Владимировна	Согласие не получено	19.10.2022
Терещенко Андрей Сергеевич	Согласие не получено	15.11.2022
ООО «Резиденшл Рэнтинг компани»	115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 7, стр. 2, пом. I, эт.2, ком.40	29.09.2021
ООО «Левел Авеню»	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6 пом., 11	22.08.2022
ООО «Алма Групп Плюс»	115088, Москва, ул. Угрешская, д. 2, стр.90, пом.2, ком.8	12.09.2022
Огнев Александр Вадимович	Согласие не получено	12.08.2022
ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	115054, Москва город, улица Валовая, дом 35, этаж 6 пом., 16	12.08.2022
ООО "Левел Директ"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, пом 5	22.08.2022
Калистратов Руслан Вячеславович	Согласие не получено	01.03.2023
Захарова Александра Владимировна	Согласие не получено	18.04.2023
АО ИФК "ЦФТ"	115419, г. Москва, 4-й Верхний Михайловский пр-д, д. 5, эт. 2, пом. I, ком. 27	20.06.2023
ООО Фирма "ТЕКИН"	115419, г. Москва, 5-й Верхний Михайловский пр-д, д. 2, корп. 1	23.01.2023
Переpletов Роман Борисович	Согласие не получено	06.10.2023
Романова Валентина Дмитриевна	Согласие не получено	01.12.2023
ООО "ДИСИТЭ"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	01.12.2023
ООО "ЛВЛ"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	01.12.2023
ООО "АДМАЕР"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	01.12.2023
ООО "СЕНЦИО"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	01.12.2023
ООО "СЕРЕНИТИ"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	01.12.2023

ООО "Дизаер"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	06.10.2023
ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	17.08.2023
ООО «Открытое агентство»	125362, г. Москва, ул. Свободы, д. 35, стр. 35, этаж 2, помещение 1, комната 10	03.10.2023
ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	03.10.2023
Мохов Георгий Глебович	Согласие не получено	03.10.2023
ООО "Ваймс"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	20.12.2023
АО "Эксплуатационно-Техническая Компания № 1"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	28.12.2023
ООО "Пять"	115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35	28.12.2023
ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	125047, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул 1-я Брестская, д. 42, этаж 4, помещ. II ком. 1	04.09.2023

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

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Сумма, тыс. руб. за 2023 г.	Вид операций
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	40 974	Получен заем (сумма долга включает сумму начисленных процентов)
	1 000 212	Выдан заем (сумма долга включает сумму начисленных процентов)
	29 942	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	281	Аренда нежилого помещения
	13 869	Приобретение товаров, работ, услуг

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

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

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

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО АЛЬФА-БАНК	Договор №05474Z005 от 25.04.2022	Залог	650 100	14.04.2022	25.12.2025
<b>ИТОГО</b>			<b>650 100</b>		

#### 6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

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

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
БАУТРАНС ООО	Договор №ИЛ-СМР-16-22 от 01.06.2022	100	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	Договор №ИЛ-СМР-21-22 от 27.07.2022	36 493	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГАРДСТРОЙ ООО	Договор №ИЛ-СМР-05-22 от 25.02.2022	200	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГЛАВГИДРО-СТРОЙ ООО	Договор № ИЛ-СМР-11-23 от 17.05.2023	478	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛСБ ГРУПП ООО	Договор № ИЛ-СМР-09-23 от 19.04.2023	206	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛСБ ГРУПП ООО	Договор № ИЛ-СМР-23-23 от 24.07.2023	166	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	Договор № ИЛ-СМР-31-23 от 16.10.2023	250	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК РЕНЕССАНС ООО	Договор № ИЛ-СМР-12-23 от 18.05.2023	746	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	Договор №ИЛ-СМР-06-22 от 14.02.2022	320	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТРАВЕРС ООО	Договор № ИЛ-СМР-25-23 от 27.07.2023	610	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭСКОМ ООО	Договор №ИЛ-СМР-20-22 от 13.07.2022	220	60 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
<b>ИТОГО</b>		<b>39 789</b>	

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

По итогам 2023 г. компанией получена прибыль по данным бухгалтерского учета в размере 15 533 тыс. руб. Валюта баланса составляет 12 436 117 тыс. рублей.

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

На 31 декабря 2023 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022г. в тыс. руб.
2 023	- 13 510

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

## 8. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована исходя из действующего Закона РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н;

Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

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 2010г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

В отчете о движении денежных средств Общества свернуто отражаются следующие потоки денежных средств: 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.

В 2023 году была произведена корректировка строк бухгалтерского баланса на 31.12.2022г. Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже из раздела Запасы (строка 12102) перенесены в раздел Основные средства (строка 11501). Операции по корректировке раскрыты в таблице, тыс. руб.

Строка	Наименование показателя	Было на 31.12.2022	Стало на 31.12.2022	Корректировка
1150	Основные средства	42 069	45 475	+ 3406
11501	В том числе: Основные средства	41 170	44 576	+ 3406
11502	Права пользования арендой	899	899	0
<b>1100</b>	<b>Итого по разделу I</b>	<b>47 064</b>	<b>50 470</b>	<b>+ 3406</b>
1210	Запасы	1 938 574	1 935 168	- 3406
12102	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	3 406	0	- 3406
<b>1200</b>	<b>Итого по разделу II</b>	<b>5 018 469</b>	<b>5 015 063</b>	<b>- 3406</b>

## 9. Прогнозная информация по развитию Общества

В отчетном периоде Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объекта жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.12. Общество в дальнейшем планирует осуществлять деятельность непрерывно.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство №77-131000-020273-2022 от 15.06.2022г. проходят по специализированному расчетному счету № 40702810601850003376, открытому в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва.

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

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют. Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло. Налоги и сборы в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

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

Однако в перспективе застройщик полагает, что данная ситуация не окажет существенного влияния на изменение процентной ставки по кредиту, учитывая тот факт, что проект премиального уровня строительства привлечет покупателей, способных приобрести недвижимость на собственные накопления, без привлечения кредитных средств.

Наряду с этим Общество не исключает возможности заключения сделок на условиях рассрочки с потенциальными покупателями, что обеспечит компании постоянный прирост остатков денежных средств на счетах эскроу и, как следствие этого, минимизировать риски компании по изменению процентной ставки по кредитованию.

Компания считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2023 года. На ведение деятельности и обязанности исполнить обязательства в срок перед дольщиками согласно заключенным договорам долевого строительства, коронавирус и дополнительные факторы нестабильности, не повлияют.

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

Генеральный директор

Цокол Алексей Николаевич

15 марта 2024 г.

