



# Аудиторское заключение независимого аудитора

---

О бухгалтерской (финансовой) отчетности

---

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

За 2022 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 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЛЬМЕНСКИЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором раскрывается временный характер отрицательных чистых активов ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ИЛЬМЕНСКИЙ» в размере 13 510 тыс. руб. на 31.12.2022г. в связи со спецификой деятельности организации-застройщика, связанной с долговременным периодом строительства, а именно возведением Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.12., на основании разрешения на строительство №77-131000-020273-2022 от 15.06.2022г, срок действия которого до 15.06.2024г.

Данные события или условия, наряду с другими вопросами указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем.

Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

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

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

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

### Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

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

Член саморегулируемой организации аудиторов  
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

**Генеральный директор**  
ООО «РАЙТ ВЭЙС»  
(ОПНЗ 22006039680)

**Руководитель аудита**  
(ОПНЗ 22006037338)

«29» марта 2023 года

Герасимчук Олег Николаевич



Саркисова Ульяна Алексеевна



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"</b>	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	<b>115054, Москва г, Валовая ул, д. № 35, этаж 6 пом. 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

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	<b>7751172447</b>
ОГРН/ ОГРНИП	<b>1197746652201</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	399	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	42 069	-	-
	в том числе:				
	Основные средства	11501	41 170	-	-
	Право пользования арендой	11502	899	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	4 596	4 110	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 064	4 110	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	1 938 574	1 114 539	-
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	1 867 988	1 114 371	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	66 692	168	-
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12102	3 406	-	-
	Материалы	12105	488	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	14 820	80	-

5	Дебиторская задолженность	1230	2 731 895	15 114	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	2 585 015	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	143 916	15 114	-
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	55 904	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	1 493	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12305	1 463	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	8	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	299	136	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	299	136	-
	Прочие оборотные активы	1260	332 881	13	-
	в том числе:				
	Прочие активы	12600	523	-	-
	Содержание заказчика-застройщика	12601	332 358	-	-
	Итого по разделу II	1200	5 018 469	1 129 882	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 065 533	1 133 992	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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	(13 520)	(16 439)	-
	Итого по разделу III	1300	(13 510)	(16 429)	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	2 416 788	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	772	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	2 598 704	-	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	2 585 015	-	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	12 918	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	771	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 016 264	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	1 148 440	-
5	Кредиторская задолженность	1520	61 971	1 981	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	59 815	627	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	711	1 354	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	451	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	808	-	-
	Задолженность по арендным платежам	15210	46	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	140	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	808	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	62 779	1 150 421	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 065 533	1 133 992	-

Руководитель

(подпись)



Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710002</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"</b>	ИНН	<b>9705157737</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	332 358	-
	Себестоимость продаж	2120	(310 615)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	21 743	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 612)	(410)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	20 131	(410)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 169)	(18 161)
	Прочие доходы	2340	150	-
	Прочие расходы	2350	(14 457)	(1 978)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 655	(20 549)
	Налог на прибыль	2410	(736)	4 110
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(450)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(286)	4 110
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 919	(16 439)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 919	(16 439)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


  
(подпись)

**Цокол Алексей Николаевич**  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



дивиденды		3227	X	X	X	X	X	X	-	-
-----------	--	------	---	---	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(16 439)	(16 429)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	2 919	2 919
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 919	2 919
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	-	-	-	-	-	-
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(13 520)	(13 510)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
<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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(13 510)	(16 429)	-



Руководитель Цюпол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик Ильменский"</b>	ИНН	<b>9705157737</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	150	-
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	-	-
прочие поступления	4119	150	-
Платежи - всего	4120	(1 193 391)	(1 119 399)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 106 155)	(1 116 774)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 947)	(6)
процентов по долговым обязательствам	4123	(40 000)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(40 289)	(2 619)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 193 241)	(1 119 399)
<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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	2 502 154	1 119 535
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 502 154	1 119 525
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	(1 308 750)	-
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	(1 308 750)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 193 404	1 119 535
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	163	136
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	136	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	299	136
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

27 марта 2023 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	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	456	-	-	(57)	-	-	-	-	-	456	(57)
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	456	-	(456)	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	456	-	(456)	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	
Радиоролик формата .mp3 и .wav Ильменский СЗ							



Руководитель  Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2022г.	-	60 644	-	(60 644)	-
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе: Тросовая конструкция прип2	5241	за 2022г.	-	33	-	(33)	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Временные ограждения строительной площадки	5242	за 2022г.	-	346	-	(346)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Штаб строительства	5243	за 2022г.	-	2 771	-	(2 771)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Пост мойки колес	5244	за 2022г.	-	400	-	(400)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Офис продаж	5245	за 2022г.	-	54 285	-	(54 285)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
ИКВН-10 кв с узлом учета	5246	за 2022г.	-	651	-	(651)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер из сэндвич панелей Краус	5247	за 2022г.	-	535	-	(535)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Архитектурный макет жилого комплекса «Level Селигерская»	5248	за 2022г.	-	1 414	-	(1 414)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Диван угловой Мендини	5249	за 2022г.	-	101	-	(101)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Диван		за 2022г.	-	108	-	(108)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

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

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

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	899	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 636	2 834	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Цокот-Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



## 3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.





## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441	-	-	-
Железобетонный забор	5445	392 839	-	-
Земельный участок к.н. 77:09:0002025:8	5446	3 625	-	-
	5447	389 214	-	-



Руководитель Цирко Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода							
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	поташение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгов-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
															выбыло	выбыло		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	15 114	-	2 716 632	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 731 895	-	
	5530	за 2021г.	-	-	15 114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 114	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	1 493	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 493	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	15 114	-	128 802	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143 916	-	-
	5532	за 2021г.	-	-	15 114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 114	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	2 584 865	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 585 015	-	-
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5514	за 2022г.	-	-	1 463	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 463	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	5515	за 2022г.	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	243	-	-
	5535	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	15 114	-	2 716 632	150	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 731 895	-	-
	5520	за 2021г.	-	-	15 114	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 114	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
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		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	2 774	5 101 052	114 944	(1 351 578)	-	1 148 300	-	5 015 492	
	5571	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	-	2 286 744	92 942	-	-	-	-	2 379 686	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	-	215 410	22 002	(1 348 750)	-	1 148 440	-	37 102	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	2 597 933	-	-	-	-	-	2 597 933	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие обязательства	5555	за 2022г.	2 774	965	-	(2 828)	-	(140)	X	771	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	1 150 756	61 908	1	(3 858)	-	(1 148 300)	-	61 971	
	5580	за 2021г.	-	1 121 506	28 915	-	-	-	-	1 150 421	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	627	59 795	-	(607)	-	-	-	59 815	
	5581	за 2021г.	-	627	-	-	-	-	-	627	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	1 354	709	1	(2 817)	-	-	1 463	711	
	5583	за 2021г.	-	1 354	-	-	-	-	-	1 354	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	1 148 440	-	-	-	-	(1 148 440)	-	-	
	5585	за 2021г.	-	1 119 525	28 915	-	-	-	-	1 148 440	
прочая	5566	за 2022г.	-	808	-	-	-	-	-	808	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
Задолженность по арендным платежам	5567	за 2022г.	-	46	-	-	-	X	X	46	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5568	за 2022г.	-	550	-	(99)	-	X	X	451	
	5588	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
прочие обязательства	5569	за 2022г.	335	-	-	(335)	-	140	X	140	
	5589	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-	

Итого	5550	за 2022г.	1 153 530	5 162 960	114 945	(1 355 436)	-	X	1 463	5 077 463
	5570	за 2021г.	-	1 121 506	28 915	-	-	X	-	1 150 421

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Николай Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	7 416	-
Расходы на оплату труда	5620	6 816	5
Отчисления на социальные нужды	5630	1 215	2
Амортизация	5640	485	-
Прочие затраты	5650	296 295	403
Итого по элементам	5660	312 227	410
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	312 227	410

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



Руководитель Цокол Алексей Николаевич  
(подпись) \_\_\_\_\_  
ИН (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	919	(111)	-	808



Руководитель  (подпись)  
 Цокол Алексей Николаевич  
 (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



**Пояснения к бухгалтерскому балансу и  
отчету о финансовых результатах за 2022 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 пом.14

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705157737

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

**Исполнительный орган Общества**

Генеральный директор – Цокол Алексей Николаевич

Генеральным директором Общества до 27.07.2022 г. являлся Игнахин Кирилл Игоревич, согласно Решения Единственного Участника Общества от 09.07.2021г. (Приказ № ИЛ-ПО-1-21 от 09.07.2021г.). С 27.07.2022г. генеральным директором Общества является 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** составляет из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей.

Размер Уставного капитала Общества в 2022г. 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 групп»	115054, г.Москва, ул.Валовая,	Участник	29.07.2021		50

		д.35, этаж 5, пом.3				
2	Каунов Константин Григорьевич	-	Участник	29.07.2021	30.11.2022	25
3	Хвостов Сергей Борисович	-	Участник	29.07.2021	30.11.2022	25
4	Каунов Константин Григорьевич	-	Участник	30.11.2022		50

#### **Конечные бенефициары на 31.12.2022 г:**

- Мошкович Вадим Николаевич
- Игнахин Кирилл Игоревич

**Среднесписочная численность** на 31.12.2022 г. – 4 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: **Российская Федерация, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д.31**

ИНН: **7751172447** ОГРН: **1197746652201**

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская 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 2022 году:

Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»; Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н; Положение 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 договору 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 2022 по 31 декабря 2022 года

#### **Основные элементы учетной политики Общества на 2022 год для целей бухгалтерского учета:**

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

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

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 2022 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.

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2022г. числятся следующие нематериальные активы:

<b>Расшифровка нематериальных активов</b>	<b>Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2022 (в тыс. руб.)</b>
Радиоролик формата .mp3 и .wav Ильменский СЗ	399
<b>ИТОГО</b>	<b>399</b>

### **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 2022г. 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 2022 г. не было.

Перечень основных средств, числящихся на балансе Общества по состоянию на 31.12.2022 г.:

<b>Наименование объекта основных средств</b>	<b>Первоначальная стоимость, тыс.руб.</b>	<b>Амортизация, тыс.руб</b>	<b>Балансовая стоимость, тыс. руб.</b>
Диван	108	3	104
Диван угловой	101	3	98
Офис продаж	42 285	3 383	38 902
Архитектурный макет жилого комплекса «Level Селигерская»	1 414		1 414
ИКВН-10 кв.с узлов учета	651		651
<b>Итого:</b>	<b>44 559</b>	<b>3 389</b>	<b>41 170</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 31.12.2022 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	899
<b>ИТОГО</b>					<b>899</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 31.12.2022г. не выявлено. При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

#### Структура запасов Общества по состоянию на 31.12.2022г.:

Наименование статьи	Сумма, тыс. руб.
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	1 867 988
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	66 692
Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	3 406
Материалы	488
<b>Итого:</b>	<b>1 938 574</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. Финансовые вложения отсутствуют.

#### Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество привлекло кредиты и займы:

Наименование кредитора/займодавца	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	5 500 000	2 286 744	25.12.2025г.	Целевое финансирование строительства, финансирование хозяйственной деятельности

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/ИЛИМ-2 от 20.01.2022	50 000	24 650	30.01.2026	финансирование хозяйственной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/ИЛИМ-1 от 28.07.2022	1 300 000	183 002	30.01.2026	финансирование хозяйственной деятельности

Информация по движению кредитов и займов отражена в разд. 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 31.12.2022г. 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 31.12.2022, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>1 463</b>	<b>0,1</b>
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками</b>	<b>1 493</b>	<b>0,1</b>
<b>Расчеты с прочими дебиторами</b>	<b>8</b>	<b>0</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>2 585 015</b>	<b>94,6</b>
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>	<b>143 916</b>	<b>5,2</b>
АЛЬФА-БАНК АО	6 967	4,8
АНГСТРЕМ-М ООО	44	0,03
АСПРА ООО	2 400	1,67
БАУТРАНС ООО	2 810	1,95
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	52 910	36,76
ГЕОФУНДАМЕНТ ООО	60	0,04
ГРАНД СП ООО	134	0,09
ГРАНТЭК-ЭЛ ООО	142	0,1
Давидович Олеся Александровна ИП	151	0,1
ДОСТАВКА КОФЕ ООО	22	0,02
ЗВУК БИЗНЕС ООО (ранее СБЕРЗВУК БИЗНЕС ООО)	2	0
ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ ООО (КПП 997750001)	19	0,01
КОРУС КОНСАЛТИНГ СНГ ООО	1	0
КТС-ПРОЕКТ ООО	4 000	2,78

ЛАБТЕСТЭНЕРГО ООО	60	0,04
ЛЕРУА МЕРЛЕН ВОСТОК ООО	1	0
МАРКОНИ ООО	110	0,08
МАРТУК ООО	5	0
МОСВОДОКАНАЛ АО КПП 770101001	30 709	21,34
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО КПП 997650001	182	0,13
МОЭК ПАО КПП 997650001	60	0,04
ПАО МГТС (КПП 997750001)	6	0
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО КПП 997650001	29 339	20,39
СП ГРУПП ООО	7 464	5,19
ТЕПЛОВЫЕ ЛИНИИ МСК ООО	75	0,05
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	29	0,02
ЦЕЗАРЬ САТЕЛЛИТ СИСТЕМЫ БЕЗОПАСНОСТИ ООО	27	0,02
ЦТП МОЭК ООО	6 184	4,3
<b>ВСЕГО дебиторская задолженность</b>	<b>2 731 895</b>	<b>100,00</b>

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

#### Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022г. 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 31.12.2022, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>	<b>59 815</b>	<b>96,52</b>
БАНК ВТБ (ПАО) (КПП 770943003)	18 549	31,01
БАУТРАНС ООО	2 429	4,06
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	7 780	13,01
МЕДИАПРОНЕТ ООО	4 491	7,5
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	2 462	4,12
ОБЛЭНЕРГОСБЫТ ООО	1 128	1,89
ОТКРЫТОЕ АГЕНТСТВО ООО	2 253	3,77
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	6 969	11,65



ФИНК-РЕК ООО	5 555	9,29
<b>Задолженность по арендным платежам</b>	<b>46</b>	<b>0,07</b>
<b>Обязательства по аренде</b>	<b>140</b>	<b>0,23</b>
<b>Расчеты по налогам и сборам</b>	<b>711</b>	<b>1,15</b>
<b>Расчеты по социальному страхованию и обеспечению</b>	<b>451</b>	<b>0,73</b>
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>	<b>808</b>	<b>1,3</b>
<b>ВСЕГО кредиторская задолженность</b>	<b>61 971</b>	<b>100</b>

#### **Прочие обязательства**

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 2 598 704 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) Общество отражает обязательства по аренде, по договорам долевого строительства и обязательства перед поставщиками и подрядчиками по гарантийным удержаниям к погашению в течение более, чем через 12 месяцев после отчетной даты по отдельным статьям.

#### **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 31.12.2022г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021г., в тыс. руб.
ПАО Сбербанк, расчетный счет	25	136
АО АЛЬФА-БАНК, расчетный счет	274	-
<b>ИТОГО</b>	<b>299</b>	<b>136</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.

#### **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 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников и резерв на оплату годового бонуса, согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании.
- 509 тыс. руб. резерв на оплату годового бонуса и страховые взносы
  - 298 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 доходах.

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 2022г. Общество осуществляло деятельность, направленную на возведение объекта жилищного строительства, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.12. В отчетном периоде были получены разрешения 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 2022г. составила 332 358 тыс. руб., в том числе:

Условный доход застройщика Ильменский проезд, вл.12 – 332 358 тыс. руб.

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	за 2022 тыс. руб.	за 2021 тыс. руб.
Изменение стоимости предметов аренды	41	-
Штрафы, пени, неустойки	150	-
<b>ИТОГО</b>	<b>191</b>	<b>-</b>

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование расхода	за 2022 тыс. руб.	за 2021 тыс. руб.
Госпошлины	47	16
Земельный налог	439	-
Нотариальные услуги	361	-
Налог на имущество	10 864	1 354
Процентные расходы по аренде	166	-
Проценты к получению (уплате)	2 003	18 161
Прочие внереализационные доходы	1 542	594
Расходы на услуги банков	182	14
Списание выделенного НДС на прочие расходы	22	-
Штрафы, пени, неустойки	2	-
Юридические услуги	1 040	-
<b>ИТОГО</b>	<b>16 668</b>	<b>20 139</b>

По результатам 2022 года Общество получило убыток, что обусловлено спецификой деятельности компании-застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

#### 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 и связанные с этим экономические последствия и ограничения не повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества, осуществляемую после 31.12.2021 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 2022г. составило 27 тыс. руб., страховые взносы составили 8 тыс. руб. Согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников компании по состоянию на 31.12.2022г. 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 или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН
Игнахин Кирилл Игоревич	-
Гончаров Андрей Сергеевич	-
ООО "Левел Групп"	1177746357975
Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599
Мошкович Вадим Николаевич	-
Меркулов Александр Александрович	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218
Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567
Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500
ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813
Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238

Пылкин Иван Романович	-
Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	1037789036262
Иванова Валерия Николаевна	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877
Цокол Алексей Николаевич	-
Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	1027739318078
Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288
Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264
Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804
Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570
Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167
Шаламков Станислав Анатольевич	-
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248
Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655
Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041
Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860
Сизова Ирина Александровна	-
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901
Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530
Воронина Елена Сергеевна	-
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инвест»	1217700332321
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Девелопмент»	1217700332266
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962
Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275
Агафонова Юлия Михайловна	-
Акционерное общество «Корпорация Тушино»	1037739851665
Кривелева Олеся Вячеславовна	-
Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805
Сертаков Олег Олегович	-
Открытое акционерное общество "Машиноаппарат"	1077799029791
Ионкис Леонид Яковлевич	-
Алексеева Анастасия Александровна	-
ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222
ООО "Левел Эстейт"	1227700039566
Юсупов Виталий Асхатович	-

Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792
Морозова Татьяна Владимировна	-
Левандовская Оксана Игоревна	-
Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721
Акционерное общество "Гольфстрим"	1217700355674
Общество с ограниченной ответственностью "Левел Хилс"	1227700509684
Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541
Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446
Огнев Александр Вадимович	-
ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192
Общество с ограниченной ответственностью "Левел Почтовая"	1227700509651
Каунов Константин Григорьевич	-
Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596

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

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 50%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Получен займ и проценты	54 711	1 148 440	-1 093 729
Погашен полученный займ и проценты	1 349 750	0	+1 349 750
Приобретение товаров, работ, услуг	8 398	0	+8 398

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	330	0	+ 330

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	16 031	0	+ 16 031

АО СЗ «Евразия» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	16 636	0	+ 16 636

ООО СЗ «Дубининская 59» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	535	427	+ 108

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

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2022 г.	Основание долга
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	-37 102	Выдан займ (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)

	-8 398	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	-46	Аренда помещения
	-1 132	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 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2022 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	595 200	14.04.2022	25.12.2025
		<b>Итого</b>	<b>595 200</b>		

По состоянию на 31.12.2022г. Общество передало в залог по договору ипотеки с АО «АЛЬФА-БАНК» № 05474Z005 от 25.04.2022г. и в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 05474L от 04.02.2022г. имущество, относящиеся к незавершенному строительству (строка 12100 Бухгалтерского баланса):

	Объекты недвижимости в залоге	Балансовая стоимость, тыс. руб.
1	Земельный участок 77:09:0002025:8, Москва, Ильменский пр., д.12	389 214
2	Железобетонный забор 77:09:0002025:1434, Москва, Ильменский пр., д.12	3 625
	<b>Итого</b>	<b>392 839</b>

Земельный участок находится в распоряжении Общества, используется для строительства жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Ильменский пр., д.12

#### 6. Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2022г. Общество не является участником каких-либо процессов (ни арбитражных судах, ни в судах общей юрисдикции) в качестве Истца или Ответчика или Третьего лица. Условные факты хозяйственной деятельности в 2022г. отсутствуют.

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

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2022 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-14-22 от 12.05.2022	381	10 дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БАУТРАНС ООО	Договор №ИЛ-СМР-16-22 от 01.06.2022	100	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	Договор №ИЛ-СМР-21-22 от 27.07.2022	12 179	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГАРДСТРОЙ ООО	Договор №ИЛ-СМР-05-22 от 25.02.2022	200	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	Договор №ИЛ-СМР-06-22 от 14.02.2022	320	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ



ЭСКОМ ООО	Договор №ИЛ-СМР-20-22 от 13.07.2022	219	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
<b>ИТОГО</b>		<b>13 399</b>	

Данные о полученных обеспечениях на 31.12.2022г. (денежные средства участников долевого участия на счетах эскроу) отражены в таблице:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Стоимость обеспечения в тыс. руб.
АО «АЛЬФА-БАНК»	2 550 383
<b>ИТОГО</b>	<b>2 550 383</b>

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

По итогам 2022 г. компанией получена прибыль в размере 2 919 тыс. руб. Валюта баланса составляет 5 065 533 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 2022 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2021г. в тыс. руб.
- 13 510	- 16 429

Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2022 обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

ООО СЗ «Ильменский» на основании разрешения на строительство №77-131000-020273-2022 от 15.06.2022г (срок действия разрешения на строительство до 15.06.2024г) осуществляет деятельность направленную на возведение Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.12., в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

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

#### 9. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса на общую сумму 3 873 тыс. руб.

Строка	Наименование показателя	Исходящие данные на 31.12.2021	Корректировка	Входящие данные на 01.01.2022

1150	Основные средства без учета капитальных вложений	-	3 109	3 109
11501	В том числе: Основные средства	-	-	-
11502	Права пользования активами		3 109	3 109
1180	Отложенные налоговые активы	4 110	764	4 874
<b>1100</b>	<b>Итого по разделу I</b>	<b>4 110</b>	<b>3 873</b>	<b>7 983</b>
<b>1600</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>1 133 992</b>	<b>3 873</b>	<b>1 137 865</b>
1420	Отложенные налоговые обязательства	-	764	764
1450	Прочие обязательства, в т. ч.	-	2 774	2 774
14503	Арендные обязательства		2 774	2 774
<b>1400</b>	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>-</b>	<b>3 538</b>	<b>3 538</b>
1520	Кредиторская задолженность, в т.ч.	<b>1 981</b>	<b>335</b>	<b>2 316</b>
15207	Арендные обязательства	-	335	335
<b>1500</b>	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1 981</b>	<b>335</b>	<b>2 651</b>
<b>1700</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>1 133 992</b>	<b>3 873</b>	<b>1 137 865</b>

#### 10. Прогнозная информация по развитию Общества

**Общество планирует осуществлять деятельность непрерывно.**

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

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 в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;

Введение антироссийских санкций в 2022г. 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 2022 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

✓ 

Цokol Алексей Николаевич

27 марта 2023

