

Общество с ограниченной ответственностью
«АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"»

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Калуга-Лидер»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» (ОГРН 1124028003604), 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 и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, 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 «Калуга-Лидер» 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). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 пояснение 9.1.к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» по состоянию на 31 декабря 2023 года, в котором описаны факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности, а именно: обязательства организации превышают ее суммарные активы на отчетную дату на 474 758 тыс. руб. (строка 3600 Отчета об изменениях капитала) и строка 1300 баланса

Как отмечается в разделе 9 пояснений к годовому бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» по состоянию на 31 декабря 2023 года, данные условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской 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.

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

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 Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

**Генеральный директор
ООО «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА
«МТ-АУДИТ»**

Иванов Сергей Николаевич

ОРНЗ 22006098145, член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»
квалификационный аттестат на проведение общего аудита № К 018949, срок действия не ограничен;
квалификационный аттестат на проведение аудита бирж, внебюджетных фондов и инвестиционных институтов № К 000676,
срок действия не ограничен.

Руководитель аудита,
по результатам которого составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ 22006098112)
квалификационный аттестат № 05-000046
от 30 декабря 2011 г протокол № 28 СРО НП «РКА»

Сокальский Андрей Евгеньевич



«22» Февраль 2024 г.

Сведения об аудируемом лице:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер»;
ОГРН 1124028003604, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 40 № 001228211,
выдано Инспекцией Федеральной налоговой службы по Московскому округу г. Калуги 08.06.2012г.;
Место нахождения: 248021, Калужская область, г. Калуга, ул. Билибина, дом 6, помещение 4, комната 20.

Сведения о независимом аудитор:

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТОРСКАЯ ФИРМА «МТ-АУДИТ»;
ОГРН: 1207700106877, ИНН 9718154324;
Место нахождения: 107076, г. Москва, ул. Матросская Тишина, д.23, стр. 1. пом. XVII;
Член саморегулируемой организации аудиторов: Ассоциация «Содружество»;
ОРНЗ: 12106015323.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.
Местонахождение (адрес) 248021, Калужская обл, Калуга г, Билибина ул, дом № 6, помещение 4, ком.20

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

КОДЫ		
0710001		
15	02	2024
37831842		
4028051443		
41.20		
12300	16	
384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии)
индивидуального аудитора Аф "МТ-АУДИТ", ООО

Идентификационный номер налогоплательщика
аудиторской организации/индивидуального аудитора
Основной государственный регистрационный номер
аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН/
ОГРНИП

9718154324
1207700106877

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	276	303	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
П4.1	Основные средства	1150	223 169	260 013	243 384
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
П4.4	Финансовые вложения	1170	10	10	41 355
	Отложенные налоговые активы	1180	172 958	197 929	183 675
П4.2	Прочие внеоборотные активы	1190	148 742	132 516	360 405
	в том числе: незавершенное строительство	1191	126 459	112 416	-
	Итого по разделу I	1100	545 155	590 771	828 819
П4.3	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	6 228	18 364	8 573
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	983	950	652
П4.5	Дебиторская задолженность	1230	1 059 311	1 061 589	470 052
П4.4	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	38 936	41 645	-
П5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	221 608	899 307	234 680
П4.2	Прочие оборотные активы	1260	779 736	666 559	12 810
	в том числе: незавершенное строительство	1261	685 359	601 538	-
	Итого по разделу II	1200	2 106 802	2 688 414	726 767
	БАЛАНС	1600	2 651 957	3 279 185	1 555 586

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ⁴	На 31 декабря 2021 г. ⁵
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ ⁶				
П1.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(-) ⁷	(-)	(-)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	77 737	96 956	96 956
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(702 495)	(923 073)	(852 260)
	Итого по разделу III	1300	(474 758)	(676 117)	(605 304)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П6.1	Заемные средства	1410	1 089 469	2 147 538	1 676 156
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4	1	14
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	42 249	335 188
	в том числе: расчеты по договорам долевого участия	1451	-	42 249	335 188
	Итого по разделу IV	1400	1 089 473	2 189 788	2 011 358
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
П6.1	Заемные средства	1510	1 007 779	736 662	90 984
П6.2	Кредиторская задолженность	1520	51 850	102 273	46 110
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
П7	Оценочные обязательства	1540	948	252	44
П6.3	Прочие обязательства	1550	976 665	926 327	12 394
	в том числе: расчеты по договорам долевого участия	1551	976 665	926 327	-
	Итого по разделу V	1500	2 037 242	1 765 514	149 532
	БАЛАНС	1700	2 651 957	3 279 185	1 555 586

Руководитель

Сурхаева Э.Г.

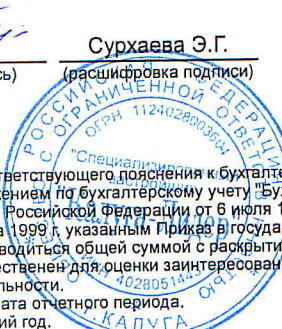
(подпись)

(расшифровка подписи)

" 15 " февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказом в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетная дата отчетного периода.
4. Указывается предыдущий год.
5. Указывается год, предшествующий предыдущему.
6. Некоммерческая организация именуется указанный раздел "Целевое финансирование". Вместо показателей "Уставный капитал", "Добавочный капитал", "Резервный капитал" и "Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" некоммерческая организация включает показатели "Паевой фонд", "Целевой капитал", "Целевые средства", "Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества", "Резервный и иные целевые фонды" (в зависимости от формы некоммерческой организации и источников формирования имущества).
7. Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.



**Отчет о финансовых результатах
за 2023 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	15	02 2024
По ОКПО	37831842	
ИНН	4028051443	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКОПФ/ ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
ПЗ.1	Выручка ⁵	2110	391 411	12 493
ПЗ.2	Себестоимость продаж	2120	(12 651)	(3 447)
ПЗ.3	Валовая прибыль (убыток)	2100	378 760	9 046
ПЗ.4	Коммерческие расходы	2210	(6 151)	(3 178)
ПЗ.5	Управленческие расходы	2220	(28 480)	(22 167)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	344 129	(16 299)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	4 414	3 133
ПЗ.6	Проценты к уплате	2330	(72 075)	(47 098)
	Прочие доходы	2340	8 466	4 289
	Прочие расходы	2350	(14 274)	(29 036)
ПЗ.7	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	270 660	(85 011)
ПЗ.8	Налог на прибыль	2410	(50 082)	14 253
ПЗ.8	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(25 109)	(-)
ПЗ.8	отложенный налог на прибыль	2412	(24 973)	14 268
	Прочее	2460	-	14
ПЗ.8	Чистая прибыль (убыток)	2400	220 578	(70 744)

Пояснения ¹	Наименование показателя ²	Код	За 2023 г. ³	За 2022 г. ⁴
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	(19 218)	-
	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 ⁶	2500	201 360	(70 744)
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Сурхаева Э.Г.

(расшифровка подписи)



" 15 " февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 6 июля 1999 г. № 43н (по заключению Министерства юстиции Российской Федерации № 6417-ПК от 6 августа 1999 г. указанным Приказ в государственной регистрации не нуждается), показатели об отдельных активах, обязательствах могут приводиться общей суммой с раскрытием в пояснениях к бухгалтерскому балансу, если каждый из этих показателей в отдельности несущественен для оценки заинтересованными пользователями финансового положения организации или финансовых результатов ее деятельности.
3. Указывается отчетный период.
4. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.
5. Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
6. Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк "Чистая прибыль (убыток)", "Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода" и "Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) отчетного периода".

**Отчет об изменениях капитала
за 2023 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710004	
Дата (число, месяц, год)	15	02 2024
По ОКПО	37831842	
ИНН	4028051443	
по ОКВЭД 2	41.20	
по ОКФС/ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код НИ/стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. ¹	3100	150 000	-	96 956	-	(852 260)	(605 304)
за 2022 г. ²							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3212	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Наименование показателя	Код НИ/ стат	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(70 813)	(70 813)
в том числе: убыток	3221	x	x	x	x	(70 744)	(70 744)
переоценка имущества	3222	x	x	-	x	(70)	(70)
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	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. ²	3200	150 000	-	96 956	-	(923 073)	(676 117)
за 2023 г. ³							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	220 578	220 578
в том числе: чистая прибыль	3311	x	x	x	x	220 578	220 578
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	-	-	(19 219)	-	-	(19 219)
в том числе: убыток	3321	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3322	x	x	(19 219)	x	-	(19 219)
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. ³	3300	150 000	-	77 737	-	(702 495)	(474 758)

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

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2021 г. ¹	Изменения капитала за 2022 г. ²		На 31 декабря 2022 г. ²
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего	3400	(605 304)	(70 743)	(70)	(676 117)
до корректировок	3410	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3500	(605 304)	(70 743)	(70)	(676 117)
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):	3401	(852 260)	(70 743)	(70)	(923 073)
до корректировок	3411	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3501	(852 260)	(70 743)	(70)	(923 073)
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки: (по статьям)	3402	-	-	-	-
до корректировок	3412	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок					
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код НИ/ стат	На 31 декабря 2023 г. ³	На 31 декабря 2022 г. ²	На 31 декабря 2021 г. ¹
Чистые активы	3600	(474 757)	(676 117)	(605 305)

Руководитель



(подпись)

Сурхаева Э.Г.

(расшифровка подписи)

"15" февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается год, предшествующий предыдущему.
2. Указывается предыдущий год.
3. Указывается отчетный год.



**Отчет о движении денежных средств
за 2023 г.**

Организация ООО "Специализированный Застройщик "Калуга-Лидер"
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: тыс. руб.

	КОДЫ		
Форма по ОКУД	0710005		
Дата (число, месяц, год)	15	02	2024
По ОКПО	37831842		
ИНН	4028051443		
по ОКВЭД 2	41.20		
по ОКПОФ/ ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	484 484	17 746
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	110 923	13 896
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 424	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по дду	4114	370 651	3 850
прочие поступления	4119	1 486	-
Платежи - всего	4120	(1 648 789)	(419 634)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(11 464)	(8 502)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 313)	(16 619)
процентов по долговым обязательствам	4123	(783 201)	-
налога на прибыль организаций	4124	(6 762)	(207)
строительство	4125	(819 658)	(390 378)
прочие платежи	4129	(6 391)	(3 928)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 164 305)	(401 888)

Наименование показателя	Код НИ/ стат	3а_2023 г. ¹	3а_2022 г. ²
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	24 790	-
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	7 809	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	16 981	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 599)	(749)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(499)	(449)
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	(5 100)	(300)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(-)	(-)
прочие платежи	4229	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	19 191	(749)
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	744 943	1 070 264
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	744 943	1 070 264
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	-	-

Наименование показателя	Код НИ/стат	За 2023 г. ¹	За 2022 г. ²
Платежи - всего	4320	(277 528)	(3 000)
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	(277 528)	(3 000)
прочие платежи	4329	(-)	(-)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	467 415	1 067 264
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(677 699)	664 627
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	899 307	234 680
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	221 608	899 307
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Э.Г. Сурхаева
(подпись)

Сурхаева Э.Г.

(расшифровка подписи)

"15" февраля 2024 г.

Примечания

1. Указывается отчетный период.
2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.



ООО «Специализированный застройщик

«Калуга-Лидер»

248017 Калужская обл., г. Калуга, ул. Билибина, д. 6, пом.4, ком.20, тел.(4842)57-11-69

ИНН 4028051443 КПП 402801001

р/счет 407028100222400008124 в Отделении №8608 Сбербанк России ПАО Сбербанк

БИК 042908612 к/счет 30101810100000000612

ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» за 2023 год

Раздел 1. Общие сведения

- 1.1. ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» зарегистрировано 08.06.2012 г., ОГРН 1124028003604. Юридический адрес: 248021, г. Калуга, ул. Билибина, д. 6, ком.4, пом.20
- 1.2. Общество состоит на учете в УФНС России по Калужской области с 08.06.2012г. ИНН 4028051443, КПП 402801001.
- 1.3. Уставный капитал Общества составляет 150 000 тыс. рублей (строка 1310 баланса).- Участниками Общества являются:
юридическое лицо - ООО «ГК ФСК» – номинальная стоимость доли 114 031 050 руб. или 76,02%.
физическое лицо – Сурхаева Э.Г. - номинальная стоимость доли 35 968 950 руб. или 23,98%.
В 2023 году изменений в участниках Общества и в размере уставного капитала не происходило.
- 1.4. Основной вид деятельности Общества в 2023году - деятельность Застройщика по строительству объектов жилой недвижимости с привлечением средств участников по договорам долевого участия в строительстве.
Согласно имеющимся разрешениям, велось и ведется строительство по следующим объектам:
-многоквартирный дом 4Г –2.1 этап многоэтажного жилого комплекса и объектов инфраструктуры, расположенного по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, квартал № 11 жилого района «Заовражье», срок действия разрешения до 17.07.2024 г. (Разрешение на строительство № 40-27-15-2022 от 17.10.2022 г.).
-многоуровневый паркинг на 330 машиномест со встроенными общественными помещениями на 1-ом этаже расположенного по адресу: Калужская обл., г. Обнинск, квартал № 11 жилого района «Заовражье», срок действия разрешения до 30.07.2024 г. (Разрешение на строительство № 40-27-19-2022 от 27.12.2022 г., дата внесения изменений 17.11.2023 г).
- 1.5. Среднесписочная численность сотрудников на 31.12.23 г. 11 человек.

Раздел 2. Основные положения учетной политики

- 2.1. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации» (утверждено Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н) и иными законодательными и нормативными актами.
Факты хозяйственной деятельности отражаются в учете по методу начисления.

Бухгалтерский учет ведется в программе 1С, версия 8.3

Учетная политика сформирована с учетом существующих в РФ правил бухгалтерского учета исходя из следующих допущений и требований – имущественной обособленности и непрерывности деятельности организации, последовательности применения учетной политики, временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип «начисления»), полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В соответствии с планом мероприятий, связанных с окончанием финансового года, в Обществе ежегодно проводится инвентаризация статей баланса. В случае выявления расхождений между фактическим наличием товарно-материальных ценностей и данными бухгалтерского учета проводится соответствующая корректировка статей баланса, а в случаях выявления сомнительной дебиторской задолженности создается резерв сомнительных долгов.

2.2. Объекты недвижимости, на которые еще не зарегистрировано право собственности, с момента их ввода в эксплуатацию учитываются на счете 01 «Основные средства».

Амортизация по всем основным средствам начисляется линейным способом, исходя из первоначальной стоимости и нормы амортизации начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Норма амортизации по основным средствам исчисляется исходя из срока полезного использования. Срок полезного использования по каждому вновь введенному в эксплуатацию объекту основных средств устанавливается исходя из:

ожидаемого срока использования этого объекта в соответствии с ожидаемой производительностью или мощностью;

ожидаемого физического износа этого объекта в зависимости от режима эксплуатации;

нормативно-правовых и других ограничений используемого объекта (например, срок аренды).

Переоценка стоимости основных средств не проводится.

При выбытии основных средств остаточная стоимость формируется на специальном субсчете счета 01.

Резервы для ремонта основных средств не начисляются.

2.3. Материальные активы стоимостью не более 100 000 руб., независимо от срока службы учитываются в составе материально-производственных запасов (счет 10 «Материалы»).

2.4. Заемные средства, срок погашения которых по договору займа или кредита превышает 12 месяцев, до истечения этого срока учитываются в составе долгосрочной задолженности.

Проценты по привлеченным заемным средствам начисляются ежемесячно с использованием отдельных субсчетов для учета процентов на счетах 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам» в зависимости от вида обязательства

Полученные кредитные средства в рамках аккредитива отражаются в учете на балансовом 55 счете «Аккредитивы» с детализацией по каждому аккредитиву.

2.5. Задолженность по предоставленным и займам отражается в учете на балансовом счете 58 в разрезе выданных займов. Начисленные проценты по предоставленным займам отражаются в учете на балансовом счете 58.03 и показываются в отчетности в составе оборотных и внеоборотных активов в зависимости от сроков их уплаты заемщиками по условиям договоров займа отдельно от «тела» займов.

2.6. Затраты по строительным объектам включая дополнительные расходы непосредственно связанные со строительством, после ввода объекта в эксплуатацию закрываются суммой привлеченных средств дольщиков на дату подписания последнего

по времени передаточного акта. Разница между фактическими затратами на строительство объекта и суммой привлеченных средств дольщиков и инвесторов, распределяется на себестоимость квартир, машино-мест, прочих нежилых объектов, оформляемых в собственность, пропорционально квадратным метрам.

2.7. Коммерческие и управленческие расходы Общество включает в состав расходов в том периоде, в котором они имели место. Затраты, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в бухгалтерском балансе в соответствии с условиями признания активов.

2.8. В Обществе создается резерв на оплату неиспользованных отпусков.

2.9. Информация о расчетах по налогу на прибыль формируется в соответствии с ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. №114н (в редакции Приказа Минфина РФ от 20.11.2018). Учет отложенных активов и обязательств в 2022г., согласно учетной политике, ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц обособленно. В аналитическом учете временные разницы учитываются дифференциально по видам активов и обязательств, в оценке которых возникла временная разница.

2.10. При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, если значение показателя составляет 10% и более от данных по соответствующей группе (от общего итога по группе статей).

Раздел 3. Основные показатели деятельности организации

3.1. Выручка от оказания услуг за 2023 год составила (строка 2110 ОФР)

– 391 411 тыс.руб. в т.ч.:

- продажи квартир в построенных домах – 117 925 тыс. руб.;

- услуги аренды имущества – 1 789 тыс. руб.;

- услуги застройщика (экономия от долевого строительства жилья)– 271 697тыс.руб.

3.2. Себестоимость продаж (строка 2120 ОФР) составила в отчетном году

- 12 651 тыс.руб. в т.ч.:

себестоимость продаж квартир в построенных домах – 12 651 тыс.руб.

3.3. Валовая прибыль (строка 2100 ОФР) составила 378 760 тыс.руб., против 9 046 тыс. руб. в 2022 г.;

3.4. Коммерческие расходы в 2023 г. составили - 6 151 тыс.руб. (строка 2210 ОФР), в т.ч.

	тыс. руб.
Затраты на содержание нереализованных квартир (коммунальные услуги)	2 518
Реклама объекта	264
Налоги/пошлины	91
Риэлторские услуги	3 278

3.5 Управленческие расходы в 2023 г. выросли по сравнению с 2022 г. на 6 313 тыс. руб. и составили - 28 480 тыс.руб. (строка 2220 ОФР) . в т.ч.

	тыс. руб.
Реклама объекта	541
Заработная плата с отчислениями	22 021
Списание материалов	76
Инвентарь и хоз. принадлежности	451
Аренда офиса	1 820
Налоги	683
Хоз. расходы	231
Амортизация основных средств	1 385

- 3.6 Вследствие увеличения ключевой ставки ЦБ РФ в 2023 г. несмотря на снижение общего объема заемных средств (тело кредитов и займов) сумма процентов к уплате (строка 2330 ОФР) возросла с 47 098 тыс. руб. в 2022 г. до 72 075 тыс. руб. в 2023 г.
- 3.7 Прибыль до налогообложения (строка 2300 ОФР) составила 270 660 тыс. руб.
- 3.8 Отчет о финансовых результатах составлен по форме, утвержденной Приказом Минфина России от 19.04.2019 № 61н.
- 2410 – Налог на прибыль - 50 082 тыс.руб.
- 2411 – в т.ч. текущий налог на прибыль, - 25 109 тыс. руб.
- 2412 – отложенный налог на прибыль. – 24 973 тыс. руб.
- Чистая прибыль по результатам работы в отчетном 2023 году (строка 2400 ОФР) составила – 220 578 тыс.руб.

Раздел 4. Активы Общества

4.1. Основные средства организации.

Остаточная стоимость основных средств на конец 2023 года составляет 223 169 тыс. руб. (строка 1150 баланса), в т.ч. стоимость 15 земельных участков в г. Обнинске общей стоимостью 201 335 тыс. руб., двух трансформаторных подстанций общей стоимостью 16 089 тыс. руб., офиса стоимостью 5 159 тыс. руб.

Амортизация по основным средствам начислялась линейным способом и на конец отчетного периода составила – 2 726 тыс. руб.

4.2. Прочие внеоборотные и оборотные активы.

Отражены затраты по работам, выполняемым по объектам строительства, срок передачи которых участникам долевого строительства более 12 месяцев, НДС, приходящийся к вышеуказанным затратам, а также долгосрочная задолженность по начисленным процентам за предоставленный займ: (строка 1190 баланса)

	тыс. руб.
м-рн Заовражье (Обнинск)	126 459
Налог на добавленную стоимость	22 283
Начисленные проценты за предоставленный банковский целевой займ	0
Итого	148 742

Отражены затраты по работам, выполняемым по объектам строительства, срок передачи которых участникам долевого строительства менее 12 месяцев и НДС, приходящийся к вышеуказанным затратам: (строка 1260 баланса)

	тыс. руб.
м-рн Заовражье (Обнинск)	656 781
Налог на добавленную стоимость	94 377
Начисленные проценты за предоставленный банковский целевой займ	28 578
Прочее	0
Итого	779 736

4.3. Запасы организации.

Структура запасов организации на отчетную дату:

3 квартиры в жилых домах в Обнинске на сумму 6 132 тыс. руб.

прочие материалы на сумму 96 тыс. руб. (строка 1210 баланса)

4.4. Финансовые вложения организации.

Структура долгосрочных финансовых вложений на отчетную дату (31.12.2023 г.):

а) вклад в уставный капитал дочерней компании ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити» - 10 тыс. руб. (строка 1170 баланса).

Краткосрочные финансовые вложения

- займ Гаджиеву Р.Г. на срок до 31.12.2024 г. – 38 936 тыс. руб. (строка 1240 баланса)

4.5. Дебиторская задолженность. Структура дебиторской задолженности за вычетом созданного резерва сомнительных долгов (строка 1230 баланса):

тыс. руб.

Расчеты по договорам долевого участия	976 697
Расчеты с поставщиками	71 179
Расчеты с покупателями	8 407
Расчеты с разными дебиторами	2 636
Проценты по выданным займам	392
Итого:	1 059 311

Раздел 5. Денежные средства

5.1. Денежные средства на открытых Обществом расчетных счетах в ПАО Сбербанк – 14 488 тыс. руб.;

5.2. Аккредитивы на открытом Обществом специальном счете в ПАО Сбербанк - 207 120 тыс. руб., а именно:

- ООО СЗ ФСК «Монолит-Калуга» - 177 748 тыс. руб.;
- Гаджиев Р.Г. - 29 372 тыс. руб.

Итого денежных средств - 221 608 тыс. руб.(строка 1250 баланса)

Раздел 6. Обязательства Общества

6.1. Организация привлекает заемные средства для пополнения оборотных средств и осуществления строительства.

Состав полученных долгосрочных заемных денежных средств на 31.12.2023 г.:

тыс. руб.

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.23	% начисленные	Процентная ставка
ООО ГК ФСК					
Дог. 08./2013 от 21.03.2013	31.12.2029	500 000	112 006	179 070	10 %
Дог. №ГКФСК-10/2020 от 22.10.2020	31.12.2025	100 000	97 782	28 242	Ставка ЦБ+2%
Дог. № ГКФСК-4/2019 от 16.07.2019	31.12.2025	207 189	8 100	2 340	9,5%
Дог. № ГКФСК-5/2019-ОХР от 16.07.2019	31.12.2025			68	9,5%
Воронин В.А.	31.12.2029		0	426	10%
Итого займов			217 888	210 146	

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.23	% начисленные	Процентная ставка
ООО «ФСК Лидер»					
Дог. №ФСК-57/2023 от	31.12.2025	600 000	462 000	18 247	Ставка ЦБ+5

29.09.2023 г.					%
Дог. №ФСК-48/2022 от 29.09.2022 г.	31.03.2025	70 000	35 941	5 484	Ставка ЦБ+4%
Итого			497 941	23 731	

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.23	% начисленные	Процентная ставка
ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити»					
Договор №СЗЮ-01/2023 от 10.08.2023_до 31.08.26_250 000 000 ключ ст	31.08.2026	250 000	134 000	5 762	Ставка ЦБ
Итого кредита			134 000	5 762	

Итого долгосрочные займы займы с учетом процентов (строка 1410 баланса) – 1 089 468 тыс. руб.

Состав полученных краткосрочных заемных денежных средств на 31.12.2023 г.:

Наименование кредитора	Срок погашения	Лимит по договору	Задолженность на 31.12.23	% начисленные	Процентная ставка
ПАО Сбербанк России					
Дог. № 400B00BN4MF от 09/11/2022г.	09.10.2026	1409193	979 202	28 578	ЦБ+2% уменьш. на сумму эскроу счетов
Итого кредита			979 202	28 578	

Итого краткосрочные займы займы с учетом процентов (строка 1510 баланса) – 1 007 780 тыс. руб.

6.2. **Кредиторская задолженность.** Структура кредиторской задолженности (строка 1520 баланса):

	тыс. руб.
Расчеты с поставщиками	32 631
Расчеты по налогам и взносам	18 211
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 008

Итого кредиторская задолженность на конец отчетного периода (строка 1520 баланса) составляет 51 850 тыс. руб.

6.3. **Прочие обязательства.**

- Расчеты по договорам долевого участия в строительном объекте многоквартирного дома, подлежащего вводу в эксплуатацию в июле 2024 г. – 976 665 тыс. руб. (строка 1550 баланса);

6.4 ПАО «Сбербанк», согласно доп. соглашения №1 к договору ипотеки №ДИ01_400B00BN4MF от 09.12.2022 г. имеет в залоге принадлежащее Обществу на праве собственности недвижимое имущество (земли, оборудование и инженерно-технические коммуникации). Общая залоговая стоимость залога составляет 121 874 965,42 руб.

Раздел 7. Информация об участии в совместной деятельности.

7.1. В отчетном периоде Общество не осуществляло деятельности с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими организациями и (или) индивидуальными предпринимателями.

Раздел 8. Информация о связанных сторонах.

8.1. В течение 2023 года связанными сторонами являлись ООО «ГК ФСК», ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити», ООО «ФСК «ЛИДЕР», Воронин В.А., Гаджиев Г.Ш., Сурхаева Э.Г., Малашенков В.А. Трубников Д.А.

За 2023 год имели место операции со связанными сторонами, а именно: долгосрочные договоры займа с ООО «ГК ФСК», ООО «ФСК «Лидер» и ООО «Специализированный застройщик «Ювега-Юнити».

Наименование заемщика ООО «Специализированный застройщик «Ювега Юнити»	Срок погашения	Лимит по договору тыс.руб	Займ выдан тыс.руб.	Займ Погашен тыс.руб.	Процентная ставка
Договор №СЗЮ-01/2023 от 10.08.2023 до 31.08.26_250 000 000 ключ	31.08.2026	250 000	134 000		Ставка ЦБ
Наименование кредитора ООО «ГК ФСК»	Срок погашения	Лимит по договору тыс.руб.	Займ получен	Займ погашен	Процентная ставка
Дог. № ГКФСК-5/2019-ОХРот 16.07.2019 займ погашен полностью	31.12.2022	33 000	-	6 654	9,5%
Дог. № ГКФСК-108/2014 от 27.10.2014 займ погашен полностью	31.12.2029	48 251	-	37 946	10%
Дог. № ГКФСК-30/2014 от 01.07.2014 займ погашен полностью	31.12.2029	168 598		85 228	10%
Дог. № ГКФСК-52/2014 от 01.07.2014 займ погашен полностью	31.12.2029	1000 000		67 222	10%
Дог. № ГКФСК-51/2014 от 01.07.2014 займ погашен полностью	31.12.2029	91 680		55 478	10%
Итого				252 528	
ООО «ФСК «ЛИДЕР»					
Дог. №ФСКЛ-57/2023 от 29.09.2023	31.12.2025	600 000	487 000	25 000	Ставка ЦБ+5%

8.2. Размер выплат (вознаграждения) с начислениями основному управленческому персоналу за отчетный период составил 6 776 тыс. руб.

Раздел 9. Существенная неопределенность

9.1. Обязательства организации превышают ее суммарные активы на отчетную дату на

474 758 тыс. руб. (строка 3600 Отчета об изменениях капитала) и строка 1300 баланса.

Данные события указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

9.2. Кроме того, в связи со сложной экономической обстановкой не представляется возможным достоверно оценить степень влияния происходящих событий на будущее финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер».

Руководство организации расценивает данное обстоятельство в качестве не корректирующего события после отчетного периода. Поскольку ситуация еще развивается, организация считает практически неосуществимым проведение точной оценки потенциального воздействия текущих обстоятельств на ее деятельность.

Вместе с тем, руководство ООО «Специализированный застройщик «Калуга-Лидер» считает маловероятным прекращение деятельности. В 2024 г. планируется ввести в эксплуатацию многоквартирный дом (дом 4Г) и многоуровневый паркинг.

9.3. После раскрытия ЭСКРОУ счетов в январе 2023 г. Общество погасило задолженность ПАО СБЕРБАНК по заемным средствам в размере 566 594 тыс. руб., а также проценты в размере 4 581 тыс. руб. и ООО ГК «ФСК» в размере 72 876 тыс. руб., а также проценты в размере 277 124 тыс. руб.

Для предотвращения в дальнейшем дополнительных затрат по обслуживанию созданных при строительстве объекта «Заовражье» технических сооружений (сетей), подписан договор аренды с ПАО «Россети Центр и Приволжье» на срок с 01.01.2023 по 31.12.2027г.

Также для предотвращения в дальнейшем дополнительных затрат по обслуживанию созданных при строительстве объекта «Заовражье» технических сооружений (внешних сетей водопровода, внешних сетей ливневой канализации, внешних сетей хозяйственно-бытовой канализации), решается вопрос и ведутся переговоры о продаже сетей водоснабжающим организациям города.

В 2024 г. планируется заключить договор проектного финансирования со Сбербанком Обществу на территории «Заовражье» в г. Обнинске Планируется строительство новых объектов (дома 4В, 4Б, 5А, 5Б, 5В).

В финансовом плане на 2024 г. в доходной части предусматривается получение займов от организаций, аффилированных с основным участником Общества - ООО «ГК ФСК».

Генеральный директор
« 15 » февраля 2024 г.



Сурхаева Э.Г.

Handwritten number 7



Пронумеровано, пронумеровано и скреплено печатью

23/8262427 три

Генеральный директор
Иванов С.Н.

