

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2022</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Левел Академическая"</b>	ИНН	<b>9705108088</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				

Местонахождение (адрес)

**115054, Москва г, Валовая ул, д. № 35, этаж 5 пом. 7**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

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

**Общество с ограниченной ответственностью "РАЙТ ВЭЙС" (ООО "РАЙТ ВЭЙС")**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7751172447**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/  
ОГРНИП **1197746652201**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	7 065	669	99 253
	в том числе:				
	Основные средства	11501	1 250	-	-
	Право пользования арендой	11502	5 815	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	40 138	21 159	10 917
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	47 203	21 828	110 170
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	852 990	447 824	200 522
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	842 858	435 624	200 121
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	10 030	420	384
	Материалы	12105	96	-	-
	Товары	12108	6	-	-
	Основное производство	12111	-	11 780	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 728	20 007	18 540

5	Дебиторская задолженность	1230	292 159	2 307	8 237
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	261 652	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	29 691	2 304	8 236
	в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	27 323	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12305	22	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	794	3	1
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	550 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	190	58	29
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	190	58	29
	Прочие оборотные активы	1260	34 122	-	1
	Итого по разделу II	1200	1 731 189	470 196	227 329
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 778 392	492 024	337 499

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	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(161 570)	(92 493)	(49 754)
	Итого по разделу III	1300	(161 560)	(92 483)	(49 744)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	1 657 488	-	51 152
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 372	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	266 003	-	-
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	14501	261 652	-	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	-	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	4 351	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 924 863	-	51 152
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	583 670	335 533
5	Кредиторская задолженность	1520	14 718	837	558
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	10 579	460	13
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 895	377	545
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	263	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	257	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	15211	1 724	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	371	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	15 089	584 507	336 091
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 778 392	492 024	337 499

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)		Коды		
		Форма по ОКУД		0710002		
		Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Левел Академическая"</b>	по ОКПО		19529045		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		9705108088		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2		71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	34 100	-
6	Себестоимость продаж	2120	(31 069)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 031	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(1 852)	(2 405)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 179	(2 405)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	791	-
	Проценты к уплате	2330	(76 074)	(37 120)
	Прочие доходы	2340	3 853	-
	Прочие расходы	2350	(16 433)	(13 456)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(86 684)	(52 981)
	Налог на прибыль	2410	17 607	10 242
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	17 607	10 242
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(69 077)	(42 739)

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	(69 077)	(42 739)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Цokol Алексей Николаевич**

(расшифровка подписи)

28 марта 2023

# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
19529045		
9705108088		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Левел Академическая"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2020 г.	3100	10	-	-	-	(49 754)	(49 744)
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	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(42 739)	(42 739)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(42 739)	(42 739)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(92 493)	(92 483)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	(69 077)	(69 077)
убыток	3321	X	X	X	X	(69 077)	(69 077)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(161 570)	(161 560)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>В том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



3. ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(161 560)	(92 483)	(49 744)

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

*А.Н. Цокол*

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Левел Академическая"</b>	ИНН	19529045		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9705108088		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКПОП / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
Платежи - всего	4120	(508 916)	(159 836)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(366 758)	(154 945)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 929)	(5)
процентов по долговым обязательствам	4123	(120 484)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налоги и сборы	4125	(3 043)	(2 205)
НДС	4126	(11 844)	(801)
прочие платежи	4129	(858)	(1 880)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(508 916)	(159 836)
<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	(550 786)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(786)	-
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	(550 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(550 786)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	1 893 801	1 031 865
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 893 801	1 031 865
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(833 966)	(872 000)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(806 853)	(872 000)
прочие платежи	4329	(27 113)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 059 835	159 865
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	133	29
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	58	29
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	190	58
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(1)	-

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023



## 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.	-	5 181	-	(5 181)	-
	5250	за 2021г.	-	664	-	(664)	-
в том числе:							
	5241	за 2022г.	-	585	-	(585)	-
Другие виды основных средств	5251	за 2021г.	-	664	-	(664)	-
	5242	за 2022г.	-	262	-	(262)	-
Офисное оборудование	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2022г.	-	4 334	-	(4 334)	-
5253	за 2021г.	-	-	-	-	-	
Аренда офиса Британшишский А.П. 16.09.22-15.09.25 (33.3 кв.м.)							

## 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:			
5261	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
5271	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	5 815	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	370 477	1 093	1 093
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  Цokol Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)





## 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	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Цокол Алексей  
Николаевич

(расшифровка подписи)





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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	(32 979)						
Запасы - всего	5400	за 2022г.	447 824	-	447 824	438 145	-	-	-	X	852 990	-	852 990	
	5420	за 2021г.	200 522	-	200 522	247 819	-	(517)	-	X	447 824	-	447 824	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	2 006	-	(1 910)	-	-	96	-	96	
	5421	за 2021г.	17	-	17	-	-	(17)	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	6	-	-	-	-	6	-	6	
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	11 780	-	11 780	19 289	-	(31 069)	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	8 025	-	8 025	3 755	-	-	-	-	11 780	-	11 780	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2022г.	436 044	-	436 044	416 844	-	-	-	-	852 888	-	852 888	
	5427	за 2021г.	192 480	-	192 480	244 064	(500)	-	-	-	436 044	-	436 044	
в том числе затраты о незавершенному строительству	5408	за 2022г.	435 624	-	435 624	407 234	-	-	-	-	842 858	-	842 858	
	5428	за 2021г.	192 096	-	192 096	244 028	(500)	-	-	-	435 624	-	435 624	
НДС по незавершенному строительству	5409	за 2022г.	420	-	420	9 610	-	-	-	-	10 030	-	10 030	
	5429	за 2021г.	384	-	384	36	-	-	-	-	420	-	420	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	732 101	-	-
Инвестиционные объекты регистрируемые в собственность для собственных нужд	5446	732 101	-	-
Земельный участок	5447	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Цокол Алексей  
Николаевич  
(расшифровка подписи)

*28 марта 2023*

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода					
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	погашение	выбыло	восстановление резерва	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
															поступление	погашение	выбыло
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	261 652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261 652	-	
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства участников долевого строительства	5504	за 2022г.	-	-	261 652	-	-	-	-	-	-	-	-	X	261 652	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 307	-	28 200	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 507
	5530	за 2021г.	8 237	-	1	-	(5 932)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 307
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5512	за 2022г.	2 304	-	27 387	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29 691
	5532	за 2021г.	8 236	-	-	-	(5 932)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 304
Прочая	5513	за 2022г.	3	-	813	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	816
	5533	за 2021г.	1	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-
	5500	за 2022г.	2 307	-	289 852	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	292 159
	5520	за 2021г.	8 237	-	1	-	(5 932)	-	-	-	-	-	X	-	-	-	2 307

## 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 кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				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.	2 063	2 159 465	101 827	(338 140)	(1 724)	-	-	-	-	1 923 491	
	5571	за 2021г.	51 152	-	-	-	(51 152)	-	-	-	-	-	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2022г.	-	1 532 643	24 454	(346)	-	-	-	-	-	1 556 751	
	5572	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2022г.	-	361 158	77 373	(337 794)	-	-	-	-	-	100 737	
	5573	за 2021г.	51 152	-	-	-	(51 152)	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	2 063	4 012	-	-	(1 724)	-	-	-	-	4 351	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Участники долевого строительства	5555	за 2022г.	-	261 652	-	-	-	-	-	X	-	261 652	
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	584 746	12 769	5 527	(590 048)	1 724	-	-	-	-	14 718	
	5580	за 2021г.	336 091	1 032 311	37 121	(872 166)	51 152	-	-	-	-	584 507	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	460	10 366	-	(247)	-	-	-	-	-	10 579	
	5581	за 2021г.	13	447	-	-	-	-	-	-	-	460	
авансы полученные	5562	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	377	1 781	-	(166)	-	-	-	-	-	2 158	
	5583	за 2021г.	545	-	-	-	-	-	-	-	-	377	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	583 670	-	5 527	(589 197)	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	335 533	1 031 864	37 121	(872 000)	51 152	-	-	-	-	583 670	
прочая	5566	за 2022г.	-	257	-	-	-	-	-	-	-	257	
	5586	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Обязательства перед прочими кредиторами	5567	за 2022г.	239	365	(604)	-	-	-	-	-	-	1 724	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	586 809	2 172 234	107 354	(928 186)	X	-	-	-	-	1 938 209	
	5570	за 2021г.	387 243	1 032 311	37 121	(872 166)	X	-	-	-	-	584 507	

## 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  Цокол Алексей  
 Николаевич  
 (подпись) (расшифровка подписи)



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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	1 907	17
Расходы на оплату труда	5620	3 845	4
Отчисления на социальные нужды	5630	634	1
Амортизация	5640	1 089	142
Прочие затраты	5650	13 666	5 996
Итого по элементам	5660	21 141	6 160
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	(3 755)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	11 780	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	32 921	2 405

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

Руководитель  Цokol Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	485	(114)	-	371

Руководитель \_\_\_\_\_  
 Цokol Алексей  
 Николаевич  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

*А.А. Цокол*  
 2023

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5801	37 562	-	-
Выданные - всего	5810	375 140	-	-
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	375 140	-	-

**Цokol Алексей  
Николаевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

*А. Николаевич*



## 9. Государственная помощь

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

Руководитель  Цokol Алексей Николаевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

 2023

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Левел Академическая»  
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, эт/пом 5/7  
Тел. 8 495 280 34 90, ОГРН 1177746970114  
ИНН/КПП 9705108088 /770501001**

---

**Пояснения**

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности АО СЗ «Левел Академическая» (далее Общество) и его имущественном положении.

**I. Общие сведения об Обществе и участниках**

На основании Протокола внеочередного общего собрания участников ООО «АБПД» № 6/2022 от 12.08.2022 принято решение о смене наименования Общества:

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: ООО СЗ «Левел Академическая»

Сведения об образовании юридического лица:

*АО Специализированный застройщик «Левел Академическая»* было зарегистрировано 15 сентября 2017 г. за ОГРН 1177746970114.

Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, эт/пом 5/7

Телефон: +7 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 9705108088

Код причины постановки на учет (КПП): 770501001

**Исполнительный орган Общества**

Генеральный директор - Цокол Алексей Николаевич, назначен с 08.12.2020 г. общим собранием участников Протокол № 6/2020 от 04.12.2020 г.. Протоколом № 11/2022 от 29.11.2022 г. внеочередного общего собрания участников ООО СЗ «Левел Академическая» полномочия Генерального директора Цокола Алексея Николаевича продлены с 08.12.2022 на срок 2 года.

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

Размер Уставного капитала Общества в 2022 г. не менялся.

### Сведения об Учредителях

№ п\п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3	Участник	09.06.2021	51
2	Мошкович Вадим Николаевич		Участник	09.06.2021-27.12.2022	49
3	ООО «ЛЕВЕЛ ХИЛС»	115054, Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6, пом. 15	Участник	28.12.2022	49

28.12.2022 состав участников был изменен. Доля Участника Мошковича Вадима Николаевича перешла ООО «Левел Хилс».

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич. Среднесписочная численность на 31.12.2022 г. составила 2 человека.

### Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

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

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

### II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2022 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. № 74н от 11.04.2018);
- 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. 21 июня 2021 года Обществом был заключен договор № ГК-678/21 на оказание услуг по бухгалтерскому и налоговому обслуживанию финансово-хозяйственной деятельности компании с ООО ГК «Группа Компаний «Русагро» (далее по тексту «Исполнитель»), в рамках которого ответственность за своевременное формирование и представление (промежуточной/годовой) бухгалтерской и налоговой отчетности возлагается на привлеченного Исполнителя.

3. Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО *Специализированный застройщик «ЛЕВЕЛ АКАДЕМИЧЕСКАЯ»* (далее – Общество).

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

5. В 2022 году в учетную политику добавлен раздел «учет Застройщика».

Основные положения раздела:

Доходами Общества от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 10%.
- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

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

6. С 01.01.2021г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

7. В "Отчете о движении денежных средств" НДФЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201

Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества отсутствуют.

8. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

9. Общество применяет общий режим налогообложения.

10. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

11. Для ООО Специализированный застройщик «ЛЕВЕЛ АКАДЕМИЧЕСКАЯ» отчетным годом является период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

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

**Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте,  
в соответствии с ПБУ 3/2006**

**«Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»**

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

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

**Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н. Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2022г. нематериальные активы отсутствуют.

**Основные средства**

С 2022 г. учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства при единовременном выполнении условий п. 4 ФСБУ 6/2020 в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете обособленно на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей (пп. «б» п. 31 ФСБУ 6/2020).

В 2022 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

По состоянию на 31 декабря 2022г. в составе внеоборотных активов отражены: балансовая (остаточная) стоимость основных средств 1 249 666,23 рубля; право пользования активом в размере 5 814 873,44 рубля. Более подробная информация о движении основных средств в 2022 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Обществом заключены долгосрочные договоры аренды помещений:

-Договор субаренды нежилого помещения № КСИ/1/2018 от 09.01.2018 г. с ООО КСИ.

-Договор аренды нежилого помещения № 1-Л/2022 от 08.09.2022 г. с ИП Бриташиным Андреем Леонидовичем.

По состоянию на 31.12.2022 г. в части Пояснений - раздел 2.4 отражено право пользования арендой в размере 5 814 873,44 рубля.

кадастровый номер ЗУ	адрес	площадь, кв.м.	Право пользования арендой, руб.
77:01:0006013:3138	г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 5, помещение 7	7,3	1 841 729,52
77:06:0002007:1401	г. Москва, ул. Дмитрия Ульянова, д.17 корп.1 помещение 1-3	33.3	3 973 143,92

Оценка арендованных основных средств осуществляется на основании кадастровой стоимости. Общество на 31.12.2022 г. по договору субаренды нежилых помещений № АБПД-01-07/22 от 01.07.2022 г. арендует у ООО «Левел-проект» нежилые помещения (77:05:0001001:1021):

помещение	площадь помещения	площадь здания	кадастровая стоимость здания/помещения*	оценочная стоимость помещения
г. Москва Дербеневская набережная, д.7 стр 9	329	33 839,40	15 584 147 265	370 477 365,36

01.12.2022г. Обществом был оформлен в собственность земельный участок с кадастровым номером 77:06:0003003:4515, площадью 3 475 кв. м., имеющий адресный ориентир г. Москва, ул. Профсоюзная, с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6).

Информация о движении основных средств раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

## Материально-производственные запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалось:  
- Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н;

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

Затраты на приобретение запасов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя их фактическую себестоимость. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней себестоимости.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.2/22.

Информация по движению материально-производственных запасов в 2022 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 4.

## Финансовые вложения

Общество осуществляет бухгалтерский учет финансовых вложений в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02». Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

По состоянию на 31.12.2022г. финансовые вложения Общества представлены следующим образом:

Заемщик	№, дата договора займа	Задолженность на 31.12.2022, тыс. руб.
ООО «Левел Хилс»	№ ЛАК/ЛХЛ-1 от 23.12.2022	550 000

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

## Кредиты и займы

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

Займодавец/Кредитор	Номер Договора	Сумма кредита/ займа, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
АО АЛЬФА-БАНК	№ 06P92L от 05.09.2022 г.	1 532 643	01.06.2026	Возмещение всех ранее понесенных затрат Заемщика, финансирование затрат по строительству Объекта
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор №ЛГ/ЛАК-1 от 13.09.2022	27 592	30.06.2026	Пополнение оборотных средств для финансирования операционной деятельности
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/АБПД-1 от 25.04.2019	53 215	30.08.2026	Получение оборотных средств для финансирования операционной деятельности

По состоянию на 31.12.2022г. задолженность по кредитам и займам составила 1 613 450 тыс. руб., начисленным процентам – 44 038 тыс. руб.

Начисленные проценты по займам за 2022г. составили 82 900 тыс. рублей, из них 7 926 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного актива, 74 974 тыс. руб. в прочие расходы.

Начисленные проценты по кредиту за 2022г. составили 24 455 тыс. рублей, из них 23 664 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного актива, 791 тыс. руб. в прочие расходы.

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

### Дебиторская задолженность

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

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

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

По состоянию на 31.12.2022г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
<b>Поставщики, в том числе существенные:</b>	<b>29 691</b>	<b>10,16 %</b>
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	12 133	4,15 %
КОНЦЕПТ ПРОЕКТ ООО	6 372	2,18 %
АСПРА ООО	2 450	0,84 %
МОСГАЗ АО (КПП 770901001)	1 735	0,59 %
ЭНБИЛДЕР ООО	1 502	0,51 %
Рыльцева Марина Викторовна ИП	1 110	0,38 %
ЦЕНТР ИНЖИНИРИНГОВЫХ УСЛУГ И ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ ООО	1 020	0,35 %
РОСКАРТОГРАФИЯ АО	674	0,23 %
ИТПИ ООО	646	0,22 %
БЮРО УТРО ООО	575	0,20 %
Британишский Андрей Леонидович ИП	280	0,10 %
ЛЮКССОФА ООО	155	0,05 %
Гусяков Александр Леонидович (Самозанятый)	128	0,04 %
Частнопрактикующий оценщик Шведова Ольга Викторовна	125	0,04 %
<b>Прочие дебиторы</b>	<b>794</b>	<b>0,27 %</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>261 652</b>	<b>89,56 %</b>



Задолженность бюджета и внебюджетных фондов	22	0,01 %
<b>Всего Дебиторская задолженность</b>	<b>292 159</b>	<b>100,00%</b>

### Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022, тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>266 003</b>	<b>94,76 %</b>
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	261 652	93,21 %
обязательства перед прочими кредиторами	4 351	1,55 %
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>14 718</b>	<b>5,24 %</b>
<b>Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные</b>	<b>10 579</b>	<b>3,77 %</b>
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	3 526	1,26 %
КСИ ООО	2 866	1,02 %
ЮНК АРХИТЕКТОРЫ ООО	1 365	0,49 %
ОТКРЫТОЕ АГЕНТСТВО ООО	577	0,21 %
А-СТИЛЬ ООО	390	0,14 %
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	376	0,13 %
МЭИ ООО	275	0,10 %
ФИНК-РЕК ООО	254	0,09 %
ЦЕЗАРЬ ПАТРУЛЬ ООО ЧОО	205	0,07 %
ВУДМИЛЛ ООО	176	0,06 %
ГРУППА КОМПАНИЙ РУСАГРО ООО	140	0,05 %
МЕДИА ГУРУ ООО	125	0,04 %
Одинокова Мария Алексеевна ИП	105	0,04 %
ЭНБИЛДЕР ООО	83	0,03 %
<b>Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами</b>	<b>2 158</b>	<b>0,77 %</b>
<b>Прочие кредиторы</b>	<b>257</b>	<b>0,09%</b>
<b>Обязательства перед прочими кредиторами</b>	<b>1 724</b>	<b>0,61%</b>
<b>Всего кредиторская задолженность</b>	<b>280 721</b>	<b>100,00%</b>

Структура и движение кредиторской задолженности в 2022 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

### Денежные средства и денежные эквиваленты

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

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Рубли	40702810001850003002, АО "АЛЬФА-БАНК"	169	-
Рубли	40702810200020000434, ПАО СБЕРБАНК	18	50
Рубли	40702810700020098454, ПАО СБЕРБАНК	3	8
<b>ИТОГО</b>		<b>190</b>	<b>58</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 имеет открытую кредитную линию № 06P92L от 05.09.2022 г. АО «АЛЬФА-БАНК» с лимитом 5 140 000 000 (Пять миллиардов сто сорок миллионов) рублей.

Суммы средств, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенному кредитному договору 06P92L от 05.09.2022 г. составляет 3 607 357 тыс. руб.

Суммы средств, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенному договору займа №ЛГ/ЛАК-1 от 13.09.2022 г. составляет 225 291 тыс. руб.

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

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы следующие резервы:

- резерв на оплату годового бонуса и страховые взносы в размере 320 тыс. руб.;
- резерв на оплату отпусков и страховые взносы в размере 51 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается Генеральным директором Общества.

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

#### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные 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. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

#### **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 *ООО Специализированный застройщик «ЛЕВЕЛ АКАДЕМИЧЕСКАЯ»* 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.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода Застройщика, осуществляющего строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.2/22. Сумма условного дохода определялся на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на процент 10%.

### **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 на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

## **Инвентаризация активов и обязательств**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

### III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества до 26.10.2022г. являлась аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом (код ОКВЭД 68.20). С 27.10.2022г. основной вид деятельности - Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество осуществляет строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.2/22.

15.12.2022г. Обществом получено Разрешение № 77-06-020585-2022 на строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.2/2207.11.2022 г. Срок действия настоящего разрешения до 15.08.2025г.

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

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

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

#### Структура и размер выручки от обычных видов деятельности Общества

Наименование дохода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Доход от Услуг Застройщика	34 100	0
<b>ИТОГО</b>	<b>34 100</b>	<b>0</b>

#### Структура и размер прочих доходов Общества

Наименование прочего дохода	2022 г	2021 г.
Проценты к получению	791	-
Прочие внереализационные доходы	2	-
Прибыль прошлых лет	3 851	-
<b>Итого</b>	<b>4 644</b>	<b>0</b>

#### Структура и размер прочих расходов Общества

Наименование прочего расхода	2022 г	2021 г.
Проценты к уплате по займам	76 074	37 120
Прочие внереализационные расходы	62	11 694
Расходы на услуги банков	9 877	38
Штрафы, пени и неустойки к уплате	500	1 686
Госпошлина	230	3
Налог на имущество	4 201	
Нотариальный услуги	39	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	1	35
Убыток прошлых лет	1 523	
<b>Итого</b>	<b>92 507</b>	<b>50 576</b>

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ в 2022 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 34 100 тысяч рублей и себестоимости в сумме 31 069 тысяч рублей.

Показатель	Значение	Значение	Отклонение
	показателя, тыс.руб.	показателя, тыс.руб.	
	2022 г.	2021 г.	(+ ; -)
1. Выручка	34 100	0	34 100
2. Расходы по обычным видам деятельности	(31 069)	0	(31 069)
3. Управленческие расходы	(1 852)	(2 405)	553
4. Прибыль (убыток) от продаж (1-2-3)	1 179	(2 405)	3 584
5. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	(11 789)	(13 456)	1 667
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (4+5)	(10 610)	(15 861)	5 251
6. Проценты к уплате	(76 074)	(37 120)	(38 954)
7. Налог на прибыль	17 607	10 242	7 365
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	(69 077)	(42 739)	(26 338)
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	(69 077)	(42 739)	(26 338)

#### IV. Раскрытие прочей информации

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

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

##### 2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Протоколом № 6/2023 от 03.03.2023 г. Общего собрания участников ООО СЗ «Левел Академическая» принято решение о реорганизации ООО СЗ «Левел Академическая» в форме присоединения к нему ООО «Левел Хилс» (ОГРН 1227700509684) на условиях, предусмотренных настоящим Решением и Договором о присоединении. 09.03.2023г. внесена запись в ЕГРЮЛ о начале процедуры реорганизации юридического лица в форме присоединения к нему другого юридического лица № 2237702017640.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2022 год, у Общества отсутствуют.

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

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	395
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	328
Сумма, начисленных страховых взносов	67

Начислено за 2021г. управленческому персоналу, в том числе:	5
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	4
Сумма, начисленных страховых взносов	1

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

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным
1	Игнахин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
2	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
3	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, лицо владеет более 20% долей Общества
4	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
5	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
6	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
7	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
8	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
9	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
10	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
11	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
12	Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
13	Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	1037789036262	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
14	Иванова Валерия Николаевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
15	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	1177746357975	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, лицо владеет более 20% долей Общества
16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
17	Цокол Алексей Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, лицо является ЕИО

18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
19	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
20	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
21	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
22	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
24	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
25	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
26	Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	1027739318078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
27	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
28	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
29	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
30	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
31	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
32	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
33	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
34	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
35	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
36	Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
37	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
38	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
39	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
40	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
41	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество

42	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Девелопмент»	1217700332266	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
44	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
45	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
46	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
47	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
48	Акционерное общество «Корпорация Тушино»	1037739851665	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
49	Кривелева Олеся Вячеславовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
50	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
51	Сертаков Олег Олегович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
52	Открытое акционерное общество "Машиноаппарат"	1077799029791	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
53	Ионкис Леонид Яковлевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
54	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, лицо является ЕИО
55	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
56	ООО "Левел Эстейт"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
57	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
58	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
59	Назарова Татьяна Владимировна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
60	Терещенко Андрей Сергеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество, лицо является ЕИО
61	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
62	Акционерное общество "Гольфстрим"	1217700355674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
63	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Хилс"	1227700509684	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
64	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
65	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
66	Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
67	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
68	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Почтовая"	1227700509651	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество
69	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество



В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции, со связанными сторонами:  
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 51%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Получен займ и начислены проценты	438 531	1 064 288	- 625 757
Погашен полученный займ и проценты	865 615	872 000	- 6 385

ООО «ЛЕВЕЛ ХИЛС» (доля 49%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Выданы займ и проценты	550 791		+ 550 791

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	36 608	0	+ 36 608

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

Вид операций	Операции в 2022 году	Операции в 2021 году	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	2 866		+ 2 866
Аренда помещения	621	234	+ 387

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»	- 100 736	Получен займ (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)
Общество с ограниченной ответственностью «Левел-проект»	+8 606	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Хилс»	+550 791	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	-238	Аренда помещения
	- 2 866	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 об ипотеки № 06P92Z004 от 12.12.2022 г.	Залог	375 000	12.12.2022	01.06.2026

По состоянию на 31.12.2022г. Общество передало в залог по договору об ипотеки с АО «АЛЬФА-БАНК» 06P92Z004 от 12.12.2022 г. в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 06P92L

от 06.09.2022г. объекты недвижимости. Общество в течение срока действия залога не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться имуществом, переданным в залог.

Перечень имущества, переданного в залог, отражено в таблице.

	Объекты недвижимости залоге	Балансовая стоимость, тыс. руб.
1	Земельный участок, кад. № 77:06:0003003:4515, ул. Профсоюзная, 3 470 м2,	0
2	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1555 ул.Профсоюзная,2/22,кв.1	5 550
2	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1555 ,ул.Профсоюзная,2/22,кв.1	5 550
3	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1556 ,ул.Профсоюзная,2/22,кв.2	3 136
4	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1557 ,ул.Профсоюзная,2/22,кв.3	3 882
5	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1561 ,ул.Профсоюзная,2/22,кв.4	6 015
6	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1562 ,ул.Профсоюзная,2/22,кв.5	3 404
7	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1563 Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.6	4 283
8	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1564, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.13	5 244
9	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1565, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.14	5 101
10	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1566, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.15	6 582
11	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1567, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.22	4 356
12	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1568, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.23	4 484
13	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1569, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.24	4 429
14	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1570, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.31	4 274
15	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1571, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.32	3 372
16	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1572, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.33	6 513
17	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1574 , г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.8	3 718
18	Жилое помещение (квартира), кад. № 77:06:0003003:1575, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.9	4 557
19	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1576, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.16	5 700
20	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1577, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.17	5 101
21	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1578, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.18	6 993
22	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1579, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.25	4 674
23	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1580, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.26	4 841
24	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1581, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.27	4 704
25	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1582, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.34	4 635
26	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1583, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.35	3 660
27	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1584, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.36	7 025
28	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1585, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.10	6 125
29	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1586, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.11	3 466
30	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1587, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.12	4 301
31	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1588, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.19	5 425
32	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1589, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.20	4 873
33	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1591, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.28	4 422
34	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1592, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.29	4 599
35	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1593, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.30	4 478
36	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1594, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.37	4 320
37	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1595, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.38	3 532
38	Жилое помещение (квартира), кад. № 7:06:0003003:1596, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.39	6 183
39	Жилое помещение(квартира), кад. № 77:06:0003003:1573 , г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.7	4 360
40	Жилое помещение(квартира), кад. № 77:06:0003003:1590, г.Москва, ул.Профсоюзная,2/22,кв.21	4 416
41	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0003003:1597 , ул.Профсоюзная,2/22,104,8 м2	60 785
42	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0003003:4168 , ул.Профсоюзная,2/22 этаж 1,73,8 м2	160 134
43	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0003003:4169 , ул.Профсоюзная,2/22 этаж 1; 15,2 м2	33 031
44	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0003003:4509 , ул.Профсоюзная,2/22,92,5 м2	95 106
45	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0003003:4510 , ул.Профсоюзная,2/22,144,2 м2	140 151
46	Нежилое помещение, кад. № 77:06:0009001:2051 , ул.Профсоюзная,2/22,571 м2	56 160

По состоянию на 31.12.2022г. Общество выдало платеж в размере 140 тыс. руб. в обеспечение обязательств по Договору аренды нежилого помещения № 1-Л/2022 от 08.09.2022 г. с ИП Бриташиным Андреем Леонидовичем.

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

Полученные обеспечения по состоянию на 31.12.2022г. отсутствуют.

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

По итогам 2022 г. Обществом получен убыток в размере 69 077 тыс. руб. Валюта баланса составляет 1 778 392 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.
- 161 560	- 92 483

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

Оценка стоимости чистых активов Общества:

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в абсолютном выражении, тыс. руб. (гр.3- гр.2)	отклонение ((гр.3- гр.2)/ гр. 2) в %
	31.12.2022 (гр. 3)	31.12.2021 (гр.2)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на начало анализируемого периода (31.12.2021)		
1. Чистые активы	- 161 560	- 92 483	-9.08	- 18,80	-69 077	-74.69
2. Уставный капитал	10	10	0.00	0.00	0	0
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	-161 490	-92 473	-9.08	-18,79	-69 077	-74,70

Отрицательные чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2022г. обусловлены спецификой деятельности застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

#### 8. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса и валюту баланса на общую сумму 2 762 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	669	2 302	2 971
11501	В том числе:	669		669
	Основные средства			
11502	Права пользования активами		2 302	2 302
1180	Отложенные налоговые активы	21 159	460	21 619
1100	Итого по разделу I	21 828	2 762	24 590
1600	БАЛАНС	492 024	2 762	494 786
1420	Отложенные налоговые обязательства	1 372	460	1 832
1450	Прочие обязательства, в т.ч	0	2 063	2 063
14503	Арендные обязательства		2 063	2 063
1400	Итого по разделу IV	0	2 523	2 523
1520	Кредиторская задолженность	837	239	1 076
15207	Обязательство по аренде	0	239	239
1500	Итого по разделу V	584 507	239	584 507
1700	БАЛАНС	492 024	2 762	494 786

## 9. Прогнозная информация по развитию Общества

ООО Специализированный застройщик «ЛЕВЕЛ АКАДЕМИЧЕСКАЯ» осуществляет строительство «Многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой», расположенного по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.2/22 и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г. на основании разрешения на строительство № 77-06-020585-2022 от 15.12.2022г.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность Общества составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло.

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Обществом заключен кредитный договор на финансирование строительства № 06P92L от 05.09.2022 г. По окончании строительства многофункционального жилого комплекса финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета-эскроу.

Обществом проведена инвентаризация судебных тяжб и исков, а также разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий.

Отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф.

Общество не имеет угрозы непрерывности деятельности и планирует осуществлять деятельность непрерывно.

С начала 2020 г. по всему миру распространилась вспышка нового штамма коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором нестабильности послужило введение антироссийских санкций, что существенно повлияло на

увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками.

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

Общество рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Генеральный директор



А. Н. Цокол

«28» марта 2023г.