

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		31	12	2023
		<b>99068173</b>		
		<b>7705776099</b>		
		<b>71.12.2</b>		
		12300	16	
		<b>384</b>		
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"</b>		Форма по ОКУД Дата (число, месяц, год)		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО ИНН		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>		по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес) <b>143051, Московская обл, Одинцово г, Большие Вязёмы рп, Городок-17 ул, дом 15А</b>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АНАЛИТИКА"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7724405300</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1177746297827</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
II.3	Нематериальные активы	1110	17 326	18 989	3 208
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
II.5	Основные средства	1150	66 660	25 563	118 925
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
II.17	Отложенные налоговые активы	1180	476 985	190 331	95 623
II.9	Прочие внеоборотные активы	1190	3 114	-	-
	Итого по разделу I	1100	564 085	234 883	217 756
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
II.8	Запасы	1210	5 366 264	5 422 712	1 970 855
II.10	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	553 411	259 002	56 556
II.11	Дебиторская задолженность	1230	3 623 263	349 098	330 067
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
II.12	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 828 629	2 433	643
	Прочие оборотные активы	1260	8	-	-
	Итого по разделу II	1200	15 371 575	6 033 245	2 358 121
	<b>БАЛАНС</b>	1600	15 935 660	6 268 128	2 575 877

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
I.3	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 000	150 000	150 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 984 390)	(763 286)	(379 732)
	Итого по разделу III	1300	(1 834 390)	(613 286)	(229 732)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
II.13	Заемные средства	1410	6 790 805	2 100 733	2 780 886
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	6 790 822	2 100 733	2 780 886
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
II.13	Заемные средства	1510	5 513 060	4 419 070	-
II.11	Кредиторская задолженность	1520	4 851 830	361 133	24 526
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
II.14	Оценочные обязательства	1540	614 338	478	197
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10 979 228	4 780 681	24 723
	<b>БАЛАНС</b>	1700	15 935 660	6 268 128	2 575 877

Уполномоченный  
представитель  
по доверенности  
№ПД-01022022-01  
от 01.02.2022г.



(подпись)

**Данько Ольга Сергеевна**  
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"</b>	по ОКПО	99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705776099		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
II.15	Выручка	2110	242 581	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	242 581	-
II.16	Коммерческие расходы	2210	(283 405)	(229 915)
II.16	Управленческие расходы	2220	(58 474)	(21 373)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(99 298)	(251 288)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	13 111	394
	Проценты к уплате	2330	(587 345)	(118 264)
II.15	Прочие доходы	2340	4 776	9 285
II.16	Прочие расходы	2350	(838 984)	(118 390)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 507 740)	(478 263)
II.18	Налог на прибыль	2410	286 636	94 709
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	286 636	94 709
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 221 104)	(383 554)



Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 221 104)	(383 554)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Уполномоченный  
представитель  
по доверенности  
№ПД-01022022-01  
от 01.02.2022г.

  
(подпись)

**Данько Ольга Сергеевна**  
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
99068173	
7705776099	
71.12.2	
12300	16
384	

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перушково-Девелопмент"** Форма по ОКУД **0710004**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ Дата (число, месяц, год) **31 12 2023**  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** ИНН **7705776099**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКПО **99068173**  
 Единица измерения: **в тыс. рублей** по ОКЕИ **384**

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	150 000	-	-	-	(379 732)	(229 732)
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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(383 554)	(383 554)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(383 554)	(383 554)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	150 000	-	-	-	(763 286)	(613 286)
Увеличение капитала - всего: За 2023 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	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 221 104)	(1 221 104)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 221 104)	(1 221 104)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	150 000	-	-	-	(1 984 390)	(1 834 390)

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

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



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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент"	по ОКПО	99068173		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7705776099		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 833 133	458
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	9 500	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	140	64
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	5 822 941	-
ндс в составе поступлений и платежей	4115	-	-
прочие поступления	4119	552	394
Платежи - всего	4120	(5 205 666)	(3 613 813)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(315 926)	(203 309)
в связи с оплатой труда работников	4122	(21 968)	(14 889)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налогов и сборов	4125	(12 983)	(16 024)
финансирование строительства	4126	(4 744 172)	(3 302 654)
ндс в составе платежей	4127	(19 132)	(38 675)
прочие платежи	4129	(91 485)	(38 262)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	627 467	(3 613 355)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	8 333
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	8 333
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	(4 124)	(19 224)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 124)	(19 224)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 124)	(10 891)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	5 363 787	3 626 036
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 363 787	3 626 036
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	(160 933)	-
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	(160 933)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 202 854	3 626 036
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	5 826 197	1 790
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	2 433	643
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	5 828 630	2 433
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Уполномоченный  
представитель  
по доверенности  
№ПД-01022022-01  
от 01.02.2022г.



(подпись)

**Данько Ольга Сергеевна**  
(расшифровка подписи)


26 марта 2023 г.

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(1 834 390)	(613 286)	(229 733)



Уполномоченный  
представитель  
по Доверенности  
№ГД-01022022-01  
от 01.02.2022г.



Данько Ольга Сергеевна  
(расшифровка подписи)

26 марта 2023 г.



**ООО «Специализированный застройщик  
«Перхушково-Девелопмент»**

**ПОЯСНЕНИЯ**

**К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ  
РЕЗУЛЬТАТАХ  
за 2023 год**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона №402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете» и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией для формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» и его имущественном положении за 2023 год.

## I. Общие положения

### 1. Основные сведения об обществе.

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", ИНН 7705776099, (далее Общество) зарегистрировано 02 февраля 2007г. Межрайонной инспекцией федеральной налоговой службы №46 по г. Москве, ОГРН 1077746278280.

Общество зарегистрировано по адресу: 143051, Московская обл., Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Почтовый адрес Общества: 143051, Московская обл., Одинцово г., Большие Вязёмы рп., Городок-17 ул., дом 15А.

Среднесписочная численность сотрудников Общества в 2023 году составила 7 человек.

Среднесписочная численность по состоянию на 31.12.2022 г. составляла 5 человека.

Обществом обособленные подразделения не создавались.

Общество лицензий не имеет и деятельности, требующей лицензирования, не ведет.

Аудитор ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент": ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, адрес эл.почты [audit@uaf.ru](mailto:audit@uaf.ru). ООО "Аналитика" включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

### 2. Информация об органах управления.

В соответствии с Уставом Общества управление обществом осуществляется Общим собранием участников и единоличным исполнительным органом Общества.

В 2023 году функции исполнительный органа Общества осуществляла компания ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества, предусмотренные законодательством РФ, Уставом ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент", Договором о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг и осуществляет внутренний контроль и ведение бухгалтерского учета.

### 3. Структура капитала.

Уставный капитал Общества на 31.12.2023 г. составляет 150 000 тысяч рублей и полностью оплачен.

По сравнению с 31 декабря 2022 г. и 2021 г. уставный капитал не изменился.

Список участников ООО по состоянию на 31.12.2023г.:

№	Наименование ЮЛ/ ФИО	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли, тыс. руб.
1	МКООО «Хлоен Холдингс»	100	150 000

#### 4. Информация по операциям со связанными сторонами.

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале или управлении Обществом.

##### 4.1. Участие в связанных сторонах:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
<b>Основное хозяйственное общество</b>					
1	МКООО «Хлоен Холдингс»	236006, Калининградская Область, г.о. Город Калининград, г Калининград, б-р Солнечный, дом 25, этаж 1, помещение Г/22	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	100%	-
<b>Контролирующее хозяйственное общество</b>					
1	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
<b>Бенефициарные владельцы</b>					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
<b>Основной управленческий персонал</b>					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	7 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании	-	-
<b>Другие связанные стороны</b>					
1	32 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-



**4.2. Операции по видам за период:****Движение денежных средств**

Показатель	Связанная сторона	За 2023 г., тыс. руб.	За 2022 г., тыс. руб.
Приобретение товаров/работ/услуг	Управляющая компания	79 304	13 334
Приобретение товаров/работ/услуг	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	300	30
Приобретение услуг заказчика строительства	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	30 700	22 226
Займы полученные	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	-	415 057

**Остатки по незавершенным операциям**

Показатель	Связанная сторона	на 31.12.2023	на 31.12.2022	Срок погашения
Задолженность по займам полученным.	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	-	986 100	2026-2027 г.
Проценты к уплате	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	-	66 910	2026-2027 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным товарам/работам/услугам	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	300	38	2024 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным товарам/работам/услугам	Управляющая компания	45 222	4 900	2024 г.
Кредиторская задолженность по приобретенным услугам заказчика строительства	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	25 791	12 873	2023 г.
Средства дольщиков на счетах эскроу	Другие связанные стороны (ЮЛ, РФ)	181 909	-	2025 г.

В 2023 и 2022 годах цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

Функции Единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Перхушково-Девелопмент» выполняет Управляющая компания ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Вознаграждения членам совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей выплачиваются на основании решения Общего собрания участников Общества.

Решений о выплате вознаграждений Совету директоров в 2023 году не принимались.

Общество не ведет совместной деятельности и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами.

## **5. Основные виды деятельности.**

В 2023 году ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент" продолжал выполнять функции Инвестора-Застройщика по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково, площадью 230 000 кв. м., с кадастровым номером 50:20:0041205:56. Коммерческое обозначение проекта строительства – РАВНОВЕСИЕ.

В 2023 году строительство осуществлялось на основании Разрешения № RU50-20-11129-2018 от 29.06.2018, выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство объекта «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства)» и Разрешения № RU50-20-23196-2023 от 19.01.2023 года, выданное Министерством строительного комплекса Московской области на строительство объекта «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 3, 4, 5, 11А, 11Б ) для нового жилого района в селе Перхушково, с. п. Жаворонковское, г.о. Одинцово Московской области».

Объект «Жилые дома переменной этажности с благоустройством и наружными инженерными сетями (корпуса 6, 7, 8, 9, 10 - объекты первой очереди строительства) введен в эксплуатацию 12.12.2023 года.

Планируемый срок ввода в эксплуатацию объектов второй очереди – 2-й квартал 2024 года.

## **II. Основные элементы Учетной политики Общества и представление информации в бухгалтерской отчетности**

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

Бухгалтерская отчетность за 2023 г. сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, действующими в РФ правилами бухгалтерского учета и подготовки отчетности, установленными законодательством и положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ).

Учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие 8.3».

### **2. Изменения, повлиявшие на бухгалтерскую отчетность за текущий период.**

В 2023 не возникло изменений, которые могли бы существенным образом повлиять на бухгалтерскую отчетность Общества.

### **3. Нематериальные активы.**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 декабря 2007г. № 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.



За отчетный период Обществом своими силами НМА не создавались.

Срок полезного использования определяется Обществом исходя из срока действия прав организации на нематериальный актив и ожидаемого срока использования актива, в течение которого возможно получение экономических выгод. Амортизация производится линейным способом. По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Срок полезного использования НМА ежегодно проверяется Обществом на необходимость его уточнения.

В случае существенного изменения продолжительности периода предполагаемого использования актива, срок его полезного использования подлежит уточнению. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете и отчетности на начало отчетного года как изменения в оценочных значениях.

### Информация о нематериальных активах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	за 2023г.	14 227	(1 186)	7 035	-	-	(2 750)	-	-	-	21 262	(3 936)
	за 2022г.	3 495	(287)	10 732	-	-	(900)	-	-	-	14 227	(1 186)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	за 2023г.	12 352	(582)	-	-	-	(1 079)	-	-	-	12 352	(1 660)
	за 2022г.	1 620	(83)	10 732	-	-	(498)	-	-	-	12 352	(582)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы	за 2023г.	1 875	(605)	6 990	-	-	(1 671)	-	-	-	8 865	(2 273)
	за 2022г.	1 875	(204)	-	-	-	(401)	-	-	-	1 875	(605)
Товарные знаки	за 2023г.	-	-	45	-	-	-	-	-	-	45	(3)
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### Информация об объектах незавершенных вложений в создание нематериальных активов:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным операциям по приобретению нематериальных активов - всего	за 2023г.	5 948	1 087	-	(7 035)	-
	за 2022г.	-	16 680	-	(10 732)	5 948
в том числе:						
Прочие нематериальные активы	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	10 732	-	(10 732)	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	за 2023г.	5 948	1 042	-	(6 990)	-
	за 2022г.	-	5 948	-	-	5 948
Товарные знаки	за 2023г.	-	45	-	(45)	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-

#### 4. Расходы на НИОКР и технологические работы.

Расходы на НИОКР отсутствуют.





## 6. Информация об объектах учета аренды.

Операции по предоставлению имущества в аренду и операции по аренде имущества учитываются в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской отчетности за 2022 год.

Нормы стандарта не применяются:

- в отношении договоров аренды, использование которых истечет до конца отчетного 2023 года и пролонгация не планируется;
- в отношении договоров аренды, условия которых предполагают не регулярное предоставление имущества в аренду;
- в отношении земельных участков, арендованных с целью реализации инвестиционно-строительных проектов на этих участках;
- в отношении которых одновременно выполняются следующие условия: не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество или его выкуп на льготных условиях, отсутствуют намерения сдавать арендованное имущество в субаренду, срок аренды не превышает 12 месяцев (или срока обычного операционного цикла) на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 рублей.

Арендные платежи по предметам аренды, по которым не возникает обязательство по аренде, признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

### Информация об использовании основных средств:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	352	126	36
<i>офисное помещение 5 кв.м (доля кадастровой стоимости)</i>	63	36	36
<i>оборудование офисное</i>	289	90	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	59 793	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	-	18 000	18 000

## 7. Финансовые вложения.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02. Объектом бухгалтерского учета (единицей) финансовых вложений является:

- отдельная ценная бумага;
- вклад в уставный капитал других организаций;
- предоставленные займы другим организациям;



- депозитный вклад;
- имущественные права, предназначенные для перепродажи;
- прочие.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости согласно п.8 - п.17 ПБУ 19/02.

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Общества нет объектов, которые необходимо учитывать в качестве финансовых вложений.

## **8. Запасы. Оценка незавершенного производства.**

Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы» начиная с бухгалтерской отчетности за 2021 год.

В составе запасов Общество учитывает жилые и нежилые помещения первичного рынка, а также материалы, необходимые для обеспечения текущей производственной деятельности.

В соответствии с Учетной политикой, учет вложений (расходов) в строительство объектов, которые не предназначены для использования Обществом (Инвестором-Застройщиком) в качестве объектов основных средств, т.е. вложений, не являющихся по сути внеоборотными активами, Общество квалифицирует как вложения в оборотные активы.

В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

В составе запасов отражена стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче органам государственной власти, и стоимость которых учитывается в расходах по мере передачи квартир дольщикам и покупателям.

Оценка и учет материально-производственных запасов, приобретаемых для производственной деятельности, производится по фактическим затратам на приобретение или изготовление.

В отношении канцелярских и хозяйственных принадлежностей не применяются положения ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Оценка материалов, готовой продукции (за исключением квартир и нежилых помещений) при их списании на производство и реализацию, а также на прочие нужды, производится по средней себестоимости.

Сумма налога на добавленную стоимость, предъявляемая Обществу при приобретении запасов, используемых для операций по производству и (или) реализации товаров (работ, услуг), не подлежащих налогообложению, включается в соответствии со ст.170 НК РФ в стоимость запасов.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей создается по каждой единице или по отдельным видам (группам) аналогичных или связанных запасов.

Расчет текущей справедливой стоимости запасов производится на основе информации, доступной до даты подписания бухгалтерской отчетности. Проверка на снижение стоимости и создание резервов под снижение стоимости запасов, производится не реже одного раза в год на отчетную дату.

Жилые и нежилые помещения, на которые не удалось привлечь дольщиков и инвесторов до окончания строительства, приходятся на баланс организации как готовая продукция по себестоимости, сложившейся в процессе строительства.

В случае начала использования квартир и нежилых помещений в производственной деятельности, их стоимость переводится в состав капитальных вложений и подлежит учету как объекты основных средств.



### Информация о запасах:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода			
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
						себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	за 2023г.	5 422 712	-	5 422 712	7 685 206	(7 741 653)	-	-	X	5 366 264	-	5 366 264
	за 2022г.	1 970 855	-	1 970 855	3 732 427	(280 570)	-	-	X	5 422 712	-	5 422 712
<i>в том числе:</i>												
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023г.	-	-	-	16 429	(14 021)	-	-	-	2 408	-	2 408
	за 2022г.	-	-	-	5 593	(5 593)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	за 2023г.	-	-	-	907 648	-	-	-	-	907 648	-	907 648
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	за 2023г.	-	-	-	37	-	-	-	-	37	-	37
	за 2022г.	-	-	-	20 500	(20 500)	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отпущенные	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	за 2023г.	420	-	420	283 405	(283 825)	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	230 335	(229 915)	-	-	-	420	-	420
Давальческие материалы	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	24 562	(24 562)	-	-	-	-	-	-
Расходы по строительству (подготовке строительства) объектов для продажи	за 2023г.	5 422 292	-	5 422 292	6 477 687	(7 443 808)	-	-	-	4 456 171	-	4 456 171
	за 2022г.	1 970 855	-	1 970 855	3 451 437	-	-	-	-	5 422 292	-	5 422 292

### 9. Расходы будущих периодов.

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам (расходы по лицензионным договорам, неисключительные права на программные продукты, другие), отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым они относятся и отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Оборотные активы», «Внеоборотные активы» в соответствии с условиями признания соответствующих активов.

#### Аналитические данные показателей строк 1190 и 1260 бухгалтерского баланса:

тыс. руб.

Вид расходов	строка баланса	стоимость на 31.12.2023г.	стоимость на 31.12.2022г.	стоимость на 31.12.2021г.
Неисключительные права на программные продукты со сроком окончания списания свыше 12 месяцев после отчетной даты	1190	3 114	-	-
Неисключительные права на программные продукты, лицензии со сроком окончания списания менее 12 месяцев после отчетной даты.	1260	8	-	-
<b>Итого</b>		<b>3 122</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 10. Налог на добавленную стоимость.

По данной статье отражен налог на добавленную стоимость, предъявленный поставщиками и подрядчиками подлежащий распределению по облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и НДС, права на вычет которого Общество еще не воспользовалось.

## 11. Дебиторская и кредиторская задолженности.

Расчеты с дебиторами и кредиторами отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, вытекающих из бухгалтерских записей в соответствии с первичными учетными документами. Данные о дебиторской и кредиторской задолженности отражены с учетом налога на добавленную стоимость.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Суммы кредиторской задолженности, по которым срок исковой давности истек, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя предприятия, и относятся на финансовые результаты.

Дебиторская задолженность, по которой создаются резервы, отражается в Бухгалтерском балансе за минусом образованного резерва.

Обязательства дольщиков, недополученные Обществом по договорам долевого участия в строительстве отражены в составе дебиторской задолженности.

### Информация о дебиторской задолженности:

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		поступление		Изменения за период						На конец периода	
		учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
						погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	за 2023г.	349 098	-	3 216 592	4 617	(141 459)	-	-	-	-	267 103	3 695 951	(72 688)
	за 2022г.	330 067	-	258 848	800	(507 418)	-	-	-	266 793	8	349 098	-
в том числе:													
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	за 2023г.	322 746	-	17 503	-	(136 732)	-	-	-	-	-	203 517	(8 000)
	за 2022г.	77 927	-	245 947	-	(1 128)	-	-	-	-	-	322 746	-
Прочая	за 2023г.	26 352	-	54 772	-	(111)	-	-	-	-	3 440	84 453	(64 688)
	за 2022г.	12 661	-	12 900	-	-	-	-	-	783	8	26 352	-
Авансы выданные Заказчику строительства	за 2023г.	-	-	-	4 617	(4 617)	-	-	-	-	263 663	263 663	-
	за 2022г.	239 479	-	-	800	(506 290)	-	-	-	266 010	-	-	-
Постройные в рамках ДДУ объекты, не переданные	за 2023г.	-	-	3 139 750	-	-	-	-	-	-	-	3 139 750	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства дольщиков по договорам долевого участия	за 2023г.	-	-	4 568	-	-	-	-	-	-	-	4 568	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2023г.	349 098	-	3 216 592	4 617	(141 459)	-	-	X	-	267 103	3 695 951	(72 688)
	за 2022г.	330 067	-	258 848	800	(507 418)	-	-	X	266 793	8	349 098	-

### Просроченная дебиторская задолженность:

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	72 688	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	8 000	-	-	-	-	-
прочая	64 688	-	-	-	-	-



**Информация о кредиторской задолженности:**

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
			поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность
			в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	2 100 733	5 252 854	323 683	-	-	(886 465)	-	-	6 790 805
	за 2022г.	2 780 886	3 626 036	112 881	-	-	(4 419 070)	-	-	2 100 733
в том числе:										
кредиты	за 2023г.	1 047 723	4 672 376	239 587	-	-	(886 465)	-	-	5 073 221
	за 2022г.	2 178 192	3 210 979	77 269	-	-	(4 419 070)	-	-	1 047 723
займы	за 2023г.	1 053 010	580 477	84 096	-	-	-	-	-	1 717 583
	за 2022г.	602 341	415 057	35 612	-	-	-	-	-	1 053 010
прочая	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	за 2023г.	4 780 203	4 826 486	258 113	(653 481)	-	886 465	-	267 103	10 364 890
	за 2022г.	24 526	79 832	500	(10 526)	-	4 419 070	266 793	8	4 780 203
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2023г.	89 512	84 672	588	(67 658)	-	-	-	-	107 114
	за 2022г.	19 982	79 029	500	(9 999)	-	-	-	-	89 512
авансы полученные	за 2023г.	-	9 015	-	-	-	-	-	-	9 015
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	за 2023г.	4 321	534	-	(5 368)	-	-	-	3 440	2 928
	за 2022г.	4 270	570	-	(527)	-	-	-	8	4 321
кредиты	за 2023г.	4 419 070	-	257 525	(50 000)	-	886 465	-	-	5 513 060
	за 2022г.	-	-	-	-	-	4 419 070	-	-	4 419 070
займы	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	за 2023г.	507	10 356	-	-	-	-	-	-	10 863
	за 2022г.	274	233	-	-	-	-	-	-	507
расчеты с Заказчиком строительства	за 2023г.	266 793	-	-	(530 456)	-	-	-	263 663	-
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	266 793	-	266 793
обязательства Застройщика по договорам долевого участия	за 2023г.	-	4 721 910	-	-	-	-	-	-	4 721 910
	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	за 2023г.	6 880 936	10 190 273	581 796	(764 414)	-	-	-	267 103	17 155 695
	за 2022г.	2 805 412	3 705 868	113 381	(10 526)	-	-	266 793	8	6 880 936

**12. Денежные средства и денежные эквиваленты.**

По статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражены денежные средства на расчетных счетах в банках не обремененные никакими долговыми обязательствами.

Информация о наличии и движении денежных средств представлена в «Отчете о движении денежных средств».

Денежные потоки, которые не могут быть однозначно классифицированы отражаются как денежные потоки от текущих операций.

НДС, связанный с денежными потоками Общества, направленными на финансирование строительства в большей части включается в стоимость недвижимости и показан в отчете с учетом налога. Сумма НДС, которая будет распределяться в рамках облагаемой и необлагаемой НДС деятельности и (или) направляться к возмещению из бюджета отражена по строке 4127 отчета.

**Состав денежных средств и денежных эквивалентов:**

Наименование показателя	31.12.2023	31.12.2022
Средства в кассе	-	-
Средства на расчетных счетах	5 828 629	2 433



### 13. Заемные средства.

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н.

Задолженность по кредитам и займам полученным, отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров.

Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита) и признаются прочими расходами того отчетного периода, к которому они относятся.

Дополнительные затраты по займам включаются в состав прочих расходов единовременно.

Учет задолженности по займу и/или кредиту, полученному или выраженному в иностранной валюте или условных денежных единицах, ведется в соответствии с п.9 ПБУ 15/08.

В бухгалтерской отчетности на отчетную дату задолженность по займам отражена с учетом начисленных процентов.

В течение 2023 года Обществом привлекались долгосрочные займы от российской организации под фиксированные процентные ставки 6,8% и 9,5% на пополнение оборотных средств со сроком погашения в 2026-2027 гг.

В течение 2023 года Общество не привлекало краткосрочные займы.

В 2023 году для осуществления бесперебойного процесса реализации Проекта и покрытия расходов, понесенных до даты заключения кредитного договора, Общество привлекало кредитные средства от АО «Банк ДОМ. РФ» с процентной ставкой, определяемой для каждого процентного периода и зависящей от суммы денежных средств, размещенных на счетах эскроу, остатка ссудной задолженности и базовой ставки.

На 31.12.2023 г. сумма выборки кредитных средств составляет 10 011 548 тыс. руб.

Суммарный объем планируемых поступлений по данному договору составляет 7 376 713 тыс. руб.

Дата окончательного погашения кредита -29.09.2027 года.

#### Информация о долгосрочных и краткосрочных кредитах и займах:

тыс. руб

№ п/п	Займы полученные	Остаток на 31 декабря 2022 г.	Получено (начислено)	Погашено (уплачено)	Реклассифицировано	Остаток на 31 декабря 2023 г.
1	Долгосрочные кредиты и займы, полученные от организаций на срок более 12 месяцев, в т.ч:	2 100 733	5 834 061	-	(1 143 990)	6 790 805
	долгосрочные целевые кредиты	1 044 260	4 672 376	-	(886 465)	4 830 171
	проценты по долгосрочным целевым кредитам	3 463	497 112	-	(257 525)	243 051
	долгосрочные займы	425 100	580 477	-	-	1 005 577
	проценты по долгосрочным займам	6 071	54 363	-	-	60 434
	долгосрочные векселя собственные	561 000	-	-	-	561 000
	долгосрочные проценты, начисленные по векселям	60 839	29 733	-	-	90 572
2	Краткосрочные кредиты займы, полученные от организаций на срок менее 12 месяцев	4 419 070	-	(50 000)	1 143 990	5 513 060
	краткосрочные целевые кредиты	4 344 912	-	(50 000)	886 465	5 181 377
	проценты по краткосрочным целевым кредитам	74 158	-	-	257 525	331 683

#### 14. Условные обязательства, условные активы и оценочные обязательства.

Оценочные обязательства сформированы и отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов.

##### *Информация об оценочных обязательствах на конец отчетного периода:*

тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	478	615 650	(1 702)	(87)	614 338
<i>в том числе:</i>					
Оценочные обязательства по оплате отпусков	478	1 927	(1 790)	(87)	528
Оценочные обязательства по судебным искам	-	613 724	-	-	613 724

Резерв на оплату отпусков создается / признается ежемесячно по мере возникновения у сотрудников права на будущие оплачиваемые отпуска либо на компенсацию за неиспользованный отпуск при увольнении и списывается / погашается при использовании отпуска, либо при получении компенсации при увольнении.

Общество формирует обязательства по судебным искам, по которым уменьшение экономических выгод очевидно.

В связи с тем, что передача объектов недвижимости участникам долевого строительства начата позже сроков, указанных в договорах участия, Обществом начислено оценочное обязательство по уплате неустойки, штрафов и иных взысканий, связанных с судебными разбирательствами за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта по договору долевого участия в строительстве

Вероятность взыскания оценивается Обществом как высокая.

Ожидаемый срок исполнения оценочного обязательства - в течение 12 месяцев после отчетной даты. Общество не видит иных оценочных обязательств, способных существенно повлиять на финансовый результат отчетности за 2023 год.

Условные факты хозяйственной деятельности, подлежащие раскрытию в отчетности, отсутствуют.

#### 15. Доходы.

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 32н.

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

Выручка признается по мере отгрузки покупателям (оказания услуг заказчикам) в соответствии с условиями договоров.

Выручка от реализации недвижимого имущества (в том числе квартир, нежилых помещений) признается в момент передачи объектов недвижимого имущества покупателям по актам приемки-передачи, вне зависимости от даты государственной регистрации таких прав.

Если организация привлекала к финансированию расходов на возведение объектов инвесторов /соинвесторов / участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, то разница между суммой целевого финансирования и его стоимостью для организации определяется на дату акта о реализации инвестиционного контракта, акта



исполнения обязательств по договору инвестирования / соинвестирования, передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

**Структура выручки:**

тыс. руб.

Выручка по видам деятельности	За 2023 г.	За 2022 г.
Вознаграждение Застройщика	242 164	-
Прочие услуги	417	-
<b>ИТОГО</b>	<b>242 581</b>	<b>-</b>

Доходы, которые могут быть полученные по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения;
- Поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- Суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- Курсовые разницы;
- Суммы дооценки активов (за исключением внеоборотных активов);
- Прочие доходы.

**Структура прочих доходов:**

тыс. руб.

Прочие доходы	2023 г.	2022 г.
Реализация основных средств	-	8 333
Реализация прочая	87	64
Процентные поступления на остаток по р/счету	13 111	394
Доходы от списания кредиторской задолженности	-	-
Штрафы и пени по договорам	4 617	800
Прочие доходы	-	33
Оценочные обязательства (корректировка)	87	54
<b>ИТОГО</b>	<b>17 902</b>	<b>9 679</b>

**16. Расходы.**

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 мая 1999 г. № 33н.

Расходы, производимые организацией, относятся к тому виду деятельности, с осуществлением которого они непосредственно связаны.

Расходами от обычных видов деятельности по элементам затрат являются:

- материальные расходы, в том числе:
  - стоимость реализованных товаров
  - сырье и материалы
  - расходы на восстановление основных средств
  - прочие;
- амортизация основных средств и нематериальных активов;
- расходы на оплату труда;



- социальное страхование и обеспечение;
- прочие.

Расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика, являются расходами по обычным видам деятельности и учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». Аналитический учет организуется в разрезе подразделений и соответствующих статей расходов.

Управленческими признаются расходы, связанные с управлением Обществом, а также общехозяйственные расходы, не связанные непосредственно с конкретным видом осуществляемой деятельности.

Коммерческими являются расходы, связанные с реализацией товаров, работ, услуг.

Коммерческие и управленческие расходы признаются в полном объеме в финансовом результате отчетного периода.

**Структура управленческих расходов представлена в разрезе элементов затрат:**

тыс. руб.

Показатель	2023г.	2022г.
Аренда офисного помещения	(300)	(235)
Амортизация основных средств	(81)	(81)
Вознаграждение по агентским договорам	(539)	35
Командировочные расходы	(51)	-
Консультационно информационные услуги	(1 521)	23
Малоценное оборудование и запасы	-	156
Обязательный аудит	(213)	(197)
Оплата труда, ДМС персонала	(5 383)	(4 738)
Отчисления с ФОТ	(1 318)	(1 053)
Почтовые расходы	(392)	-
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	-	(449)
Нотариальные расходы	(67)	(117)
Услуги управления	(47 332)	(12 980)
Услуги связи и обслуживание	(45)	(132)
Прочие имиджевые мероприятия	(1 140)	(1 140)
Прочие профессиональные услуги	(27)	(25)
Прочие расходы	(65)	(12)
<b>ИТОГО по строке 2220 «Управленческие расходы»</b>	<b>(58 474)</b>	<b>(21 373)</b>

**Структура коммерческих расходов:**

тыс. руб.

Показатель	2023г.	2022г.
Амортизация коммерческих рекламных объектов	(4 276)	(1 568)
Аренда офисного помещения	-	(608)
Оплата труда, ДМС персонала	(12 247)	(6 849)
Отчисления с ФОТ	(3 208)	(1 908)
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков	-	(446)
Консультационно информационные услуги	(5 413)	-
Малоценное оборудование и запасы	(1 508)	(5 693)
Рекламные расходы	(155 960)	(126 001)
Прочие имиджевые мероприятия	(5 031)	-
Платежи за право пользования товарным знаком	(33 572)	(144)
Текущее исследование рынка	-	(470)
Расходы по привлечению клиентов	(18 935)	(21 413)
Субсидирование банковских продуктов	(12 234)	(55 216)
Госпошлины за регистрацию ДДУ	(416)	(493)
Услуги регистраторов	(1 112)	(919)
Содержание офиса продаж (материальные расходы)	(2 681)	(722)
Содержание офиса продаж (эксплуатационные расходы)	(8 584)	(2 431)
Услуги связи, интернет, обслуживание сайта	(3 668)	(1 360)
Прочие коммерческие расходы	(14 560)	(3 674)
<b>ИТОГО по строке 2210 «Коммерческие расходы»</b>	<b>(283 405)</b>	<b>(229 915)</b>

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с продажей, выбытием, погашением и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организаций убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- суммы уценки активов (за исключением внеоборотных активов).



**Структура прочих расходов:**

тыс. руб.

Прочие расходы	2023 г.	2022 г.
Комиссии банков	(90 884)	(22 354)
Компенсации и возмещения	(52 914)	-
Льготы, мат.помощь	-	(50)
Налоги и сборы	(2 821)	(1 103)
Расходы по безвозмездной передаче	(403)	(4 117)
Процентные платежи по займам	(90 233)	(40 995)
Процентные платежи по целевым кредитам застройщика	(497 112)	(77 269)
Оценочные обязательства	(613 724)	-
Резервы по сомнительным долгам	(72 688)	-
Стоимость реализованных ОС	(14)	(90 266)
Штрафы и пени по договорам	(371)	-
Штрафы административные	(503)	(500)
Прочие расходы	(4 662)	-
<b>ИТОГО</b>	<b>(1 426 329)</b>	<b>(236 654)</b>

**17. Обеспечения обязательств полученных и выданных.**

Согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при расчетах с дольщиками используются счета эскроу.

Этот счет предназначен для учета и блокирования денежных средств, полученных эскроу-агентом от депонента в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях передачи их застройщику (бенефициару).

Общество отражает информацию о поступлениях на эскроу счета на забалансовом счете 009.СЭ в разбивке по корпусам и договорам долевого участия.

Также за балансом отражаются обязательства застройщика по заключенным договорам долевого строительства по передаче прав на объекты строительства по которым денежные средства поступают на эскроу счета.

**Информация о наличии обеспечений полученных и выданных третьим лицам:**

тыс. руб.

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	1 493 941	5 304 121	3 399 237
<i>в том числе:</i>			
Средства дольщиков на счетах эскроу	1 493 941	5 304 121	3 399 237
Выданные - всего	7 842 661	5 931 813	4 219 752
<i>в том числе:</i>			
Обязательства перед участниками долевого	6 331 420	5 340 173	3 628 112
Залог (ипотека) земельных участков	591 640	591 640	591 640
Залог (ипотека) недвижимое имущество (квартиры и апартаменты)	919 602	-	-

Последующие залоги отражены в учете в стоимостном выражении – 0,01 руб.



## 18. Налог на прибыль.

Задолженность Общества перед бюджетом по налогу на прибыль включается в показатель «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Задолженность бюджета перед Обществом по налогу на прибыль включается в показатель «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса.

Общество применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02 с учетом изменений, внесенных Приказом Минфина России от 20.11.2018 № 236н. Величину текущего налога на прибыль Общество определяет на основе налоговой декларации по налогу на прибыль, определенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах. Величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Расчет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств ведется балансовым методом. Временная разница возникает в результате разницы между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Общество признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете с учетом всех вычитаемых временных разниц. Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных налоговых активов и обязательств, и постоянных налоговых доходов и расходов составляет 20%.

### *Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль:*

тыс.руб.

Показатели	За 2023 год	За 2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 507 740)	(478 263)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411), в т.ч.:	-	-
<i>Условный расход (доход) по налогу на прибыль</i>	(301 548)	(95 653)
<i>Изменение отложенных налоговых активов</i>	286 654	94 709
<i>Изменение отложенных налоговых обязательств</i>	(18)	-
<i>Постоянный налоговый расход</i>	14 912	944
<i>Постоянный налоговый доход</i>	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	286 636	94 709
Налог на прибыль (стр. 2410) = стр. 2411 + 2412	286 636	94 709

тыс. руб.

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>476 985</b>	<b>190 331</b>
Основные средства	263	263
Оценочные обязательства и резервы	122 868	96
Убытки прошлых лет	238 907	174 448
Прочие расходы (проценты по целевому кредиту)	114 947	15 524
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>18</b>	<b>-</b>
Основные средства	18	-

### III. Раскрытие прочей информации

#### 1. Принцип существенности.

При раскрытии информации в настоящих Пояснениях Общество учитывало, что показатель статьи баланса или отчетности признается существенным в сумме, отношение которой к валюте баланса за отчетный период составляет не менее 10 %.

#### 2. Порядок учета активов и обязательств, выраженных 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, стоимость которых выражена в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006 г. № 154н.

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

#### 3. События после отчетной даты.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели места существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества (события после отчетной даты), в том числе объявление дивидендов по результатам деятельности общества, объявление дивидендов дочерними обществами за периоды, предшествовавшие отчетной дате.

#### 4. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующими рисками:

##### - Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.



- Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного повышения фактических показателей инфляции Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности и др.

- Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам.

- Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнять свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

## **5. Основные факторы, повлиявшие на деятельность компании в отчетном году, прекращение деятельности и прогнозная информация.**

В 2023 году компанией получен убыток в размере 1 221 104 тыс. рублей.

Валюта баланса составляет 15 942 766 тыс. рублей.

Стоимость чистых активов Общества по состоянию на 31.12.2023 года отрицательная – 1 834 390 тыс. руб.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в полном объеме.

В 2024 году ООО "Специализированный застройщик "Перхушково-Девелопмент" продолжит выполнять функции Инвестора-Застройщика по проектированию и строительству жилых домов переменной этажности, благоустройством, наружными инженерными сетями на собственном земельном участке, расположенном по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Жаворонковское, с. Перхушково (объекты второй очереди строительства).

Ввод в эксплуатацию построенных объектов второй очереди строительства и передача их участникам долевого строительства планируется во 2-м квартале 2024 года. Также в следующем году ожидается окончательная передача объектов долевого участия 1-й очереди строительства.

Указанные факторы повлекут формирование выручки в объеме, превышающем понесенные Обществом за период строительства убытки и позволят извлечь прибыль, что положительно скажется на увеличении чистых активов.



В 2023 году сохраняется геополитическая напряженность в результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году и на деятельность Общества оказывает и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества юридических лиц, включая прекращение доступа к международной системе SWIFT и др. В 2023 году валютные курсы к рублю значительно выросли по сравнению с курсами, действовавшими на 31.12.2022.

Банком России в 2023 году менялась ключевая ставка в сторону увеличения:

24 июля 2023 года ключевая ставка увеличена с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 года – с 13% до 15%, а 18 декабря 2023 года – с 15% до 16%.

Ожидаются и дальнейшие санкции, а также ограничения в отношении российских организаций, кроме того возможны и дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, однако оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий руководству Общества не представляется возможным.

Невозможно определить, как долго продлится повышенная волатильность или на каком уровне вышеуказанные финансовые показатели в конечном итоге стабилизируются.

Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Руководство Общества принимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества:

- своевременное исполнение обязательств перед поставщиками и заказчиками,
- привлечение новых высококвалифицированных работников, мотивация и сохранение имеющихся штатных работников,
- неукоснительный контроль за соблюдением законодательства,
- противодействие мошенничеству и коррупции.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут повлиять на текущие условия, в каких функционирует Общество, руководство не имеет возможности.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Уполномоченный представитель  
по доверенности №ПД-01022022-01 от 01.02.2022 г.

26 марта 2024 года



Данко Ольга Сергеевна