

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2023	
Организация Акционерное общество "Специализированный застройщик "Болотная, 9"	по ОКПО	93511791		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7708591307		
Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 107078, Москва г, Орликов пер, дом 5, строение 3, этаж 5, помещение I, комната 46Ч, офис 523				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ЗАО "АУДИТ-КОНСТАНТА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора				ИНН	7710043675
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора				ОГРН/ОГРНИП	1027739295210

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	6 828	1 920	1 920
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	25 982	2 009	63 378
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	56 557	43 514	34 697
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 453 875	2 159 115	1 325 251
	Итого по разделу I	1100	1 543 242	2 206 558	1 425 246
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	53 701	5 050	5 050
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	252 191	222 450	201 092
	Дебиторская задолженность	1230	15 588	2 012	2 708
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 489	85	111
	Прочие оборотные активы	1260	1 494 734	188	-
	в том числе: затраты застройщика по ДДУ		1 494 734	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 822 703	229 785	208 961
	БАЛАНС	1600	3 365 945	2 436 343	1 634 207

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	30 000	30 000	30 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 339	(3 287)	(6 774)
	Итого по разделу III	1300	36 339	26 713	23 226
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 430 766	1 627 699	1 240 256
	Отложенные налоговые обязательства	1420	59 627	44 081	34 392
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	28 174	2 354	63 378
	Итого по разделу IV	1400	2 518 567	1 674 134	1 338 026
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	811 039	735 496	272 955
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	811 039	735 496	272 955
	БАЛАНС	1700	3 365 945	2 436 343	1 634 207

Руководитель

(подпись)

Петров Александр Юрьевич
доверенность Б/№ от
29.12.2023 г.

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

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

Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Болотная, 9"	по ОКПО	93511791
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7708591307
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384
Дата (число, месяц, год)		Форма по ОКУД	0710002
			31 12 2023
			Коды

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	19 303	6 249
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	19 303	6 249
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 110)	(1 482)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	14 193	4 767
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(1 108)	(246)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(956)	(162)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	12 129	4 359
	Налог на прибыль	2410	(2 503)	(872)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 503)	(872)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9 626	3 487

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	9 626	3 487
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Петров Александр
Юрьевич доверенность
Б/№ от 29.12.2023 г.

(расшифровка подписи)

19 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
93511791	
7708591307	
41.20	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

Акционерное общество "Специализированный застройщик "Болотная, 9"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные

общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	30 000	-	-	-	(6 774)	23 226
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	3 487	3 487
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 487	3 487
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

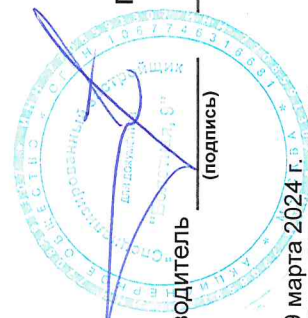
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	30 000	-	-	-	(3 287)	26 713
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	9 626	9 626
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	9 626	9 626
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	30 000	-	-	-	6 339	36 339

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	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	23 226	3 487	-	26 713
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	23 226	3 487	-	26 713
В том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(6 774)	3 487	-	(3 287)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(6 774)	3 487	-	(3 287)
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	36 339	26 713	23 226



Петров Александр Юрьевич
Доверенность Б/№ от
29.12.2023 г.
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)

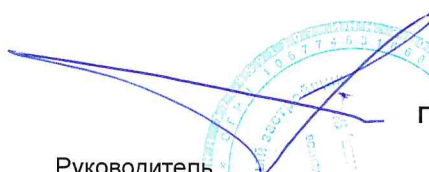
19 марта 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Болотная, 9"	по ОКПО	93511791		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7708591307		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	17 372	6 875
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	6 875
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	17 293	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	79	-
Платежи - всего	4120	(954 001)	(16 463)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(612 518)	(530)
в связи с оплатой труда работников	4122	(217)	(18)
процентов по долговым обязательствам	4123	(225 788)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(115 478)	(15 915)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(936 629)	(9 588)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(10 271)	(330 218)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(10 271)	(330 218)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(10 271)	(330 218)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 748 240	339 780
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 748 240	339 780
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	(794 936)	-
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	(794 936)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	953 304	339 780
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	6 404	(26)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	85	111
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	6 489	85
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



 Руководитель _____

 (подпись)

Петров Александр Юрьевич

 доверенность Б/№ от

 29.12.2023 г.

 (расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик "Болотная, 9"	Форма по ОКУД	Коды 0710003		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (год, месяц, число)	2023	12	31
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	93511791		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7708591307		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	41.20		
		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель

(подпись)

Петров Александр Юрьевич
доверенность Б/№ от
29.12.2023 г.

(расшифровка подписи)

14 марта 2024 г.

Пояснения

к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Болотная, 9»
(далее – «Общество»)

- Адрес (место нахождения) Общества: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5. стр. 3, этаж 5, помещение I, комната 46Ч, кабинет 523

- Поставлено на учет по месту нахождения в Инспекции Федеральной налоговой службы № 8 по г. Москве.

- Присвоенный идентификационный номер налогоплательщика 7708591307.

- Код причины постановки на налоговый учет по месту нахождения 770801001. Свидетельство: серия 77 № 009963824 от 26.02.2006 г.

- Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц 26 февраля 2006 года за основным государственным регистрационным номером 1067746316681 Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве.

Свидетельство: серия 77 № 009963823.

На 31.12.2023 г. Уставной капитал состоит из 30 000 000 (Тридцать миллионов) обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая, что составляет 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

Владение ценными бумагами и доля участия в уставном капитале АО «Специализированный застройщик «Болотная, 9» распределены следующим образом:

- КРАВЕТТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД 29 999 999 (Двадцать девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч девятьсот девяносто девять) акций, доля - 99,999997 %;

- АО «КОНТРАКТ ПМ» 1 (Одна) акция, доля – 0,000003%.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор Гуцин Юрий Николаевич, на основании Протокола заседания Совета директоров Общества от 23.04.2021 г.

Протоколом Годового общего собрания акционеров АО «Специализированный застройщик «Болотная, 9» от 29.06.2023 г. был утвержден состав Совета директоров Общества:

- Харин Алексей Анатольевич – Председатель Совета директоров;

- Гуцин Юрий Николаевич – член Совета директоров;

- Петров Александр Юрьевич – член Совета директоров;

- Петров Алексей Юрьевич – член Совета директоров;

- Ривкин Денис Владимирович – член Совета директоров.

Юридическими лицами, способными оказывать влияние на деятельность Общества (связанная сторона) являются: АО «КОНТРАКТ ПМ», адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 3, этаж 4, помещение I, комната 36Ч, кабинет 418 (количество акций 1) и КРАВЕТТ ДЕВЕЛОПМЕНТ ЛТД, адрес: офис 406, Премьер Билдинг, Виктория, Маэ, Республика Сейшельские острова (количество акций 29 999 999).

Общество привлекает заемные средства у связанных сторон. На начало отчетного года основной долг по долгосрочным займам составил 772 346 тыс. руб., по процентам 189 542 тыс. руб. В течение отчетного года задолженность по основному долгу связанным сторонам увеличилась на 953 304 тыс. руб. На 31.12.2023 г. задолженность по долгосрочным займам от связанных сторон составила 1 725 650 тыс. руб., по процентам 38 646 тыс. руб.

По взаимоотношениям по покупке Обществом товаров (работ, услуг) у связанных сторон на начало отчетного года числилась кредиторская задолженность 47 649 тыс. руб., в течение отчетного года Обществом куплено товаров (работ, услуг) у связанных сторон на сумму 93 644 тыс. руб. На 31.12.2023 г. кредиторская задолженность перед связанными сторонами по проданным Обществу товарам (работам, услугам) составила 43 158 тыс. руб.

В отчетном году резервы по сомнительны долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списание дебиторской задолженности связанных сторон не производилось.

По результатам 2022 года и в течение 2023 года акционерам дивиденды не выплачивались. Согласно решению общего собрания акционеров (протокол от 29.06.2023 года) часть нераспределенной прибыли в размере 3 486 тыс. руб. в отчетном году была направлена Обществом на погашение убытков прошлых лет.

В течение 2023 года размер краткосрочного вознаграждения, выплаченного Обществом основному управленческому персоналу, составил 7,06 тыс. руб.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

В 2023 году бухгалтерский и налоговый учет велся в соответствии с требованиями действующего законодательства и учетной политикой Общества.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Отступления от правил формирования бухгалтерской отчетности не допускались. Общество не планирует прекращение своей деятельности. Федеральные стандарты бухгалтерского учета, переход на которые возможен до начала официального применения согласно приказу об утверждении, не применялись.

Общество в соответствии с законом от 25.02.1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», производит вложение инвестиций и осуществляет практические действия, связанные с регенерацией и новым строительством:

- Многофункционального жилищно-общественного, гостиничного комплекса с подземными и надземными автостоянками в границах земельных участков, расположенных по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6.

Балансовая стоимость капитальных вложений по данному объекту на 31.12.2023 г. составляет 1 453 875 тыс. руб. и в бухгалтерском балансе бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества они отражены в составе внеоборотных активов (строка 1190).

С целью осуществления действий в рамках инвестиционного проекта в течение 2023 года продолжала осуществляться предпроектная и проектная подготовка, оформление необходимых исходно-разрешительных документов.

В отчетном году в соответствии с нормами федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с последующими изменениями и дополнениями Общество начало привлекать покупателей строящейся недвижимости с заключением договоров долевого участия с использованием счетов эскроу. Для этого была организована рекламная компания строящегося объекта, заключены агентские договоры на привлечение покупателей. Расходы на рекламные и агентские услуги отражены Обществом в составе расходов на продажу.

По состоянию на 31.12.2023 г. сумма привлеченных денежных средств участников долевого строительства составляет 719 195 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. затраты организации-застройщика на строительство объекта «Многофункциональный жилищно-общественный комплекс с подземной автостоянкой», по адресу: г. Москва, Берсеневская наб., вл. 6 в границах земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002020:1007, которые будут в дальнейшем возмещены участниками долевого строительства согласно оформленным договорам долевого участия, составляют 810 071 тыс. руб., уплаченные в связи с осуществлением строительства авансы составляют 684 663 тыс. руб., и в бухгалтерском балансе бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества отражаются в совокупности в составе оборотных активов (строка 1260).

В течение 2023 года в составе основных средств у Общества числилось право пользования активом в отношении учета аренды следующего имущества:

Нежилое помещение общей площадью 15,5 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, Орликов переулок, дом 5, строение 3, арендодатель ЗАО «Орликов-5»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1002, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1003, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1009, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1010, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1005, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский»;

Земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1015, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная, владение 6, арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеневский».

Основные средства Общество учитывает по первоначальной стоимости, переоценка не проводится.

В связи применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», объекты аренды офисное помещение и земельные участки, признаны в качестве права пользования активом в составе основных средств в размере 80 464 тыс. руб. с одновременным признанием обязательства по аренде в размере 80 464 тыс. руб. Для расчета обязательства по аренде определена приведенная стоимость будущих арендных платежей путем дисконтирования с применением ставки, по которой Общество привлекает заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

В течение 2023 года, в связи с окончанием срока аренды, списано право пользования активом в размере 329 тыс. руб., в результате получения имущества в аренду признано право пользования активом в размере 329 тыс. руб. На 31.12.2023 г. накопленная амортизация права пользования активами составила 57 332 тыс. руб., сумма расходов в виде процентов, начисленных на задолженность по арендным платежам в 2023 году, составила 331 тыс. руб. Расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде, в 2023 году отсутствовали.

Часть арендованных земельных участков передана Обществом в субаренду. Сумма выручки от операционной аренды в 2023 году составила 15 970 тыс. руб.

В составе нематериальных активов на 01.01.2023 г. Обществом учитывались:

- товарный знак с полностью погашенной стоимостью, который продолжает использоваться Обществом;

- исключительное право на телевизионную программу, которое признано по фактической стоимости затрат на создание с неопределенным сроком полезного использования, амортизация не начисляется.

В течение 2023 года Обществом были приняты к учету нематериальные активы:

- интернет-сайт, признан по фактической стоимости затрат на создание с неопределенным сроком полезного использования, амортизация не начисляется;

- исключительное право на видеоролик, признано по фактической стоимости затрат на создание с неопределенным сроком полезного использования, амортизация не начисляется;

- исключительное право на видеоролик, признано по фактической стоимости затрат на создание с неопределенным сроком полезного использования, амортизация не начисляется.

На 31.12.2023 г. балансовая стоимость нематериальных активов составила 6 828 тыс. руб.

По состоянию на 01.01.2024 г. в соответствии с подпунктом. «в» пункта 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» Обществом списана балансовая стоимость объектов, не отвечающих признакам нематериальных активов согласно ФСБУ 14/2022 в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль организации:

- исключительное право на телевизионную программу;
- исключительное право на видеоролик;
- исключительное право на видеоролик;
- товарный знак с полностью погашенной стоимостью, который был создан Обществом.

Балансовая стоимость нематериальных активов по состоянию на 01.01.2024 г. составляет 4 730 тыс. руб.

На 31.12.2023 г. в составе долгосрочных обязательств у Общества учитываются денежные средства, полученные от:

ОАО «Кондитерский концерт Бабаевский» по договорам займа:

- № 23102023-301 от 23.10.2023 г., сроком до 30.09.2030 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 182 850 тыс. руб.;

ОАО «РОТ ФРОНТ» по договорам займа:

- Б/№ от 27.01.2016 г., сроком до 31.10.2026 г.

АО «Ремонтно-механический комбинат» по договору займа:

- № 30052022-301 от 30.05.2022 г., сроком до 31.12.2027 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 1 тыс. руб.

Компании «НЕХМАН ИНВЕСТМЕНТС ЛТД» по договорам займа:

- Б/№ от 01.06.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 02.08.2013 г., сроком до 02.08.2028 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 20 695 тыс. руб.;

- Б/№ от 03.05.2011 г., сроком до 03.05.2031 г.;

- Б/№ от 04.10.2011 г., сроком до 04.10.2026 г.;

- Б/№ от 06.04.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 08.05.2014 г., сроком до 08.05.2031 г.;

- Б/№ от 10.08.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 17.08.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 21.12.2011 г., сроком до 21.12.2026 г.;

- Б/№ от 24.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 25.11.2011 г., сроком до 25.11.2026 г.;

- Б/№ от 28.03.2011 г., сроком до 28.03.2029 г.;

- Б/№ от 28.12.2011 г., сроком до 28.12.2026 г.;

- Б/№ от 29.04.2011 г., сроком до 29.04.2026 г.;

- Б/№ от 30.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г.;

- Б/№ от 31.01.2012 г., сроком до 31.12.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 1 тыс. руб.;

- Б/№ от 31.05.2012 г., сроком до 31.12.2026 г., сумма денежных средств, недополученных по сравнению с условиями договора займа составляет 13 230 тыс. руб.;

- Б/№ от 31.08.2011 г., сроком до 31.08.2031 г.

АО «ГРЭЙСОН-М» по договору займа № 26122023-302 от 26.12.2023 г. Сроком до 31.10.2033 г.

Суммы начисленных процентов согласно условиям договоров подлежат погашению вместе с основным долгом, и в бухгалтерском балансе бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества отражаются в составе долгосрочных обязательств (строка 1410).

На забалансовых счетах у Общества учитываются:

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1002, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеневская набережная,

владение 6, в сумме 229 719 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1003, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 1 182 850 тыс. руб., арендодатель АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1005, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 149 863 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1009, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 666 630 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1010, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 760 053 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

временно находящийся в пользовании земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1015, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 661 159 тыс. руб., арендодатель: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский»;

обеспечение, выданное в виде ограничения прав и обременение объекта недвижимости до полной оплаты его стоимости продавцу - земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002020:1007, расположенный по адресу: г. Москва, Берсеньевская набережная, владение 6, в сумме 618 988 тыс. руб., продавец: АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Берсеньевский».

Резерв по сомнительным долгам Обществом не создавался в связи с отсутствием не контролируемой Обществом и сомнительной дебиторской задолженности контрагентов.

Резерв под обесценение материально-производственных запасов не создавался, поскольку Общество предполагает, что стоимость запасов будет расти в будущем.

Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков по состоянию на 31.12.2023 г. равен нулю.

Выручка от оказания услуг по основному виду деятельности, реализация товаров (услуг) в 2023 году составила – 19 303 тыс. руб.

Управленческие расходы составили – 5 110 тыс. руб., прочие расходы – 965 тыс. руб., проценты к уплате – 1 108 тыс. руб.

Прибыль до налогообложения, за отчетный период составила – 12 129 тыс. руб.

При расчете текущего налога на прибыль за 2023 год были рассчитаны следующие величины:

- условный расход по налогу на прибыль 2 503 тыс. руб., определяемый исходя из бухгалтерской прибыли;

- отложенное налоговое обязательство увеличилось на 15 546 тыс. руб., в связи с возникновением временных разниц, образовавшихся в результате применения разных правил оценки первоначальной стоимости и последующей амортизации внеоборотных активов для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения и исчисленных с сумм, включенных в стоимость инвестиционного актива процентов, причитающихся к оплате заимодавцам, по займам, взятым на цели, связанные с приобретением, сооружением и изготовлением инвестиционного актива, и в состав внереализационных расходов, признанных в целях налогообложения прибыли отчетного периода;

- отложенный налоговый актив увеличился на 13 043 тыс. руб., в результате увеличения убытка текущего периода, а также в связи с возникновением временных разниц,

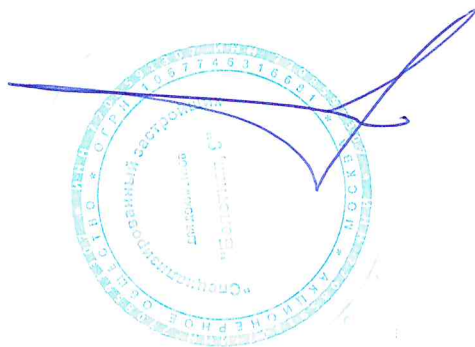
образовавшихся в результате применения разных правил учета договоров аренды для целей бухгалтерского учета и целей налогообложения.

Налог на прибыль за 2023 год 0 руб.

В результате введения Соединенными Штатами Америки, странами Европейского Союза и некоторыми другими государствами экономических санкций и прочих ограничений в отношении России, вслед за началом Российской Федерацией специальной военной операции на Украине 24 февраля 2022 г., которые в течение 2023 года ужесточались, политическая и экономическая нестабильность в мире значительно усилилась, что негативно повлияло на товарные, денежные и финансовые рынки, увеличило волатильность данных рынков, в частности, волатильность курса рубля к иностранным валютам, создало сложности при ведении экспортно-импортных операций. На текущий момент существенного негативного влияния на деятельность Общества не наблюдается. Общество следит за геополитической ситуацией и не исключает вероятность того, что дальнейшее развитие событий может оказать отрицательное влияние на операционную деятельность Общества, его финансовое состояние, цепочку продаж и закупок. Ввиду неопределенности и продолжительности события Общество не может достаточно точно и надежно оценить будущее количественное влияние данных событий на свое финансовое положение.

Президент

19.03.2024 г.



А.Ю. Петров

(по доверенности Б/№ от 29.12.2023 г.)