

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Квартал-инвестстрой"</b>	по ОКПО	<b>70388555</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>5029070497</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес)	<b>141006, Московская обл, г.о. Мытищи, г Мытищи, проезд Шараповский, влд. 2, этаж 3, ком.79</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 "Деловые Финансы"</b>					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7707350940</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1157746837258</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>				
1	Нематериальные активы	1110	46	53	61
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	1 287 512	1 514 947	253 965
	в том числе:				
	Право пользования активом	1151	893 476	1 107 208	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	28 367	48 749	20 034
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 315 925	1 563 749	274 060
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	2 669 336	4 420 472	3 360 666
	в том числе:				
	Незавершенное производство (строительство многоквартирных домов с объектами инженерной инфраструктуры)	1211	2 338 216	2 425 860	3 046 873
	Готовая продукция	1212	212 852	1 812 920	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	33 360	41 952	13 164
	в том числе:				
	НДС по производственному объекту	1221	33 360	41 952	13 164

5	Дебиторская задолженность	1230	436 562	170 078	611 866
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1231	329 323	101 752	465 237
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	12 467	12 467	32 817
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 026	4 214	112
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	529	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 153 280	4 649 183	4 018 625
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 469 205	6 212 932	4 292 685

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>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	46 020	46 020	46 020
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	55 744	36 396	31 243
	Итого по разделу III	1300	101 764	82 416	77 263
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	2 493 168	571 904	552 577
	в том числе:				
	Заемные средства	1411	2 251 532	496 138	507 923
	Начисленные проценты	1412	241 636	75 766	44 654
	Отложенные налоговые обязательства	1420	22 676	55 748	17 243
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	1 318 774	1 304 290	21 825
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность	1451	435 249	205 756	21 825
	Арендное обязательство	1452	883 525	1 098 534	-
	Итого по разделу IV	1400	3 834 618	1 931 942	591 645
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	49 661	164 950	3 107 971
	в том числе:				
	Заемные средства	1511	48 712	164 504	2 997 257
	Начисленные проценты	1512	949	446	110 714
5	Кредиторская задолженность	1520	480 164	718 172	513 771
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	2 998	3 023	2 035
5	Прочие обязательства	1550	-	3 312 429	-
	в том числе:				
	Взаиморасчеты с участниками долевого строительства	1551	-	3 312 429	-
	Итого по разделу V	1500	532 823	4 198 574	3 623 777
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 469 205	6 212 932	4 292 685

Руководитель

(подпись)

Вишняков Денис Иванович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



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

			<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Квартал-инвестстрой"</b>	по ОКПО	70388555		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029070497		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>	, по ОКВЭД 2	71.12		
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.
	Выручка	2110	3 948 998	1 718 506
6	Себестоимость продаж	2120	(3 517 088)	(1 553 907)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	431 910	164 599
6	Коммерческие расходы	2210	(266 726)	(114 534)
6	Управленческие расходы	2220	(31 210)	(20 184)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	133 974	29 881
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	780	794
	Проценты к уплате	2330	(51 149)	(8 131)
	Прочие доходы	2340	15 155	32 302
	Прочие расходы	2350	(59 941)	(38 647)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	38 819	16 199
	Налог на прибыль	2410	(19 471)	(9 790)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(32 161)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	12 690	(9 790)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	19 348	6 409

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	-	(1 256)
	в том числе: изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 6/2020		-	(1 256)
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	19 348	5 153
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Вишняков Денис Иванович

(расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.



# Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12
2023	
70388555	
5029070497	
71.12	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Квартал-инвестстрой"

Идентификационный номер налогоплательщика

Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / 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	46 020	-	-	-	31 243	77 263
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 409	6 409
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	6 409	6 409
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 256)	(1 256)
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	X	X	X	-
изменение нераспределенной прибыли в связи с переходом на ФСБУ 6/2020	3228	-	-	-	-	-	-	(1 256)	(1 256)

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	46 020	-	-	-	36 396	82 416
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	19 348	19 348
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	19 348	19 348
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	-	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	46 020	-	-	-	55 744	101 764



**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	77 263	6 409	(1 256)	82 416
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	77 263	6 409	(1 256)	82 416
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	31 243	6 409	(1 256)	36 396
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	31 243	6 409	(1 256)	36 396
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	101 764	82 416	77 263

Руководитель Вишняков Денис Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)



11 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
				<b>0710005</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Квартал-инвестстрой"</b>		по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	<b>70388555</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях</b>		по ОКВЭД 2	<b>5029070497</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКПОФ / ОКФС	<b>71.12</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей		по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
				<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	660 533	471 852
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	596 706	54 748
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	23 504	292 108
прочие поступления	4119	40 323	124 996
Платежи - всего	4120	(2 302 797)	(2 010 351)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 879 321)	(1 898 237)
в связи с оплатой труда работников	4122	(59 589)	(73 920)
процентов по долговым обязательствам	4123	(14 285)	(7 323)
налога на прибыль организаций	4124	(55 538)	-
платежи по обслуживанию кредитной линии	4125	(26 100)	-
прочие платежи	4129	(267 964)	(30 871)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 642 264)	(1 538 499)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	20 777
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	-	20 350
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	427
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 127)	(31 581)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(2 127)	(31 581)
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	(2 127)	(10 804)



**Корректировка данных отчетного периода  
в связи с изменениями учетной политики**

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
<b>На 31 декабря 2021 г.</b>				
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Основные средства	1150	253 965	35 755	289 719
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>274 060</b>	<b>35 755</b>	<b>309 815</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 292 685</b>	<b>35 755</b>	<b>4 328 440</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Прочие обязательства	1450	-	35 755	35 755
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>525 166</b>	<b>35 755</b>	<b>560 920</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>4 292 685</b>	<b>35 755</b>	<b>4 328 440</b>

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)  
1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	69	(16)	-	(7)	-	-	69	(23)
	5110	за 2022г.	69	(8)	-	(7)	-	-	69	(16)
в том числе:										
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	69	(16)	-	(7)	-	-	69	(23)
	5111	за 2022г.	69	(8)	-	(7)	-	-	69	(16)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		5120	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода				
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы						
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	

Руководитель

Вишняков Денис Иванович

(расшифровка подписи)

(подпись)

11 марта 2024 г.



## 2. Основные средства

### 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация					
		Поступило	Выбыло объектов	начислено амортизации	убыток от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 701 243	(186 442)	34 577	(36 060)	21 198	(247 151)	-	1 699 760	(412 394)
	5210	за 2022г.	292 052	(2 477)	1 411 308	(2 116)	845	(184 810)	-	1 701 243	(186 442)
в том числе: Сооружения	5201	за 2023г.	53 150	(3 027)	1 980	-	-	(7 369)	-	55 130	(10 396)
	5211	за 2022г.	-	-	53 150	-	-	(3 027)	-	53 150	(3 027)
Здания	5202	за 2023г.	74 795	(2 677)	-	-	-	(3 029)	-	74 795	(5 706)
	5212	за 2022г.	4 953	(1 002)	69 843	-	-	(1 675)	-	74 795	(2 677)
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	593	(207)	-	-	-	(154)	-	593	(361)
	5213	за 2022г.	2 144	(906)	476	(2 027)	845	(146)	-	593	(207)
Другие виды основных средств	5204	за 2023г.	2 359	(998)	147	(305)	101	(324)	-	2 201	(1 220)
	5214	за 2022г.	2 359	(569)	-	-	-	(429)	-	2 359	(998)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2023г.	38 833	(1 980)	-	-	-	(4 751)	-	38 833	(6 731)
	5215	за 2022г.	89	-	38 833	(89)	-	(1 980)	-	38 833	(1 980)
Земельные участки	5206	за 2023г.	246 752	-	-	-	-	-	-	246 752	-
	5216	за 2022г.	246 752	-	-	-	-	-	-	246 752	-
Право пользования активом	5207	за 2023г.	1 284 761	(177 553)	32 450	(35 755)	21 097	(231 524)	-	1 281 456	(387 980)
	5217	за 2022г.	35 755	-	1 249 006	-	-	(177 553)	-	1 284 761	(177 553)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	146	2 127	-	2 127	146
	5250	за 2022г.	146	161 826	-	(161 826)	146
в том числе:							
Сооружения	5241	за 2023г.	146	1 980	-	(1 980)	146
	5251	за 2022г.	146	-	-	-	146
Здания	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	161 826	-	(161 826)	-
Другие виды основных средств	5243	за 2023г.	-	147	-	(147)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	893 476	1 107 208	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	764 630	727 345	727 351
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Вишняков Денис Иванович

(расшифровка подписи)

(подпись)

11 марта 2024 г.



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка		первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	12 467	-	-	-	-	-	-	12 467	-
	5315	за 2022г.	32 817	-	-	(20 350)	-	-	-	12 467	-
в том числе:											
Вексель ПАО "Сбербанк"	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	20 350	-	-	(20 350)	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	12 467	-	-	-	-	-	-	12 467	-
	5310	за 2022г.	32 817	-	-	(20 350)	-	-	-	12 467	-

## 3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	20 350
в том числе:				
Вексель ПАО "Сбербанк"	5321	-	-	20 350
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Вишняков Денис Иванович  
(расшифровка подписи)



11 марта 2024 г.

24

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость		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	величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости								
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 420 472	-	4 420 472	3 900 536	(5 651 673)	-	-	X	2 669 336	-	2 669 336	
	5420	за 2022г.	3 360 666	-	3 360 666	6 383 686	(5 323 880)	-	-	X	4 420 472	-	4 420 472	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	11 908	-	11 908	7 841	(11 787)	-	-	-	7 963	-	7 963	
	5421	за 2022г.	109 535	-	109 535	42 136	(139 763)	-	-	-	11 908	-	11 908	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	1 812 920	-	1 812 920	1 857 134	(3 457 203)	-	-	-	212 852	-	212 852	
	5422	за 2022г.	-	-	-	3 352 023	(1 539 103)	-	-	-	1 812 920	-	1 812 920	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	2 035	(2 035)	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	2 425 860	-	2 425 860	1 824 701	(1 912 345)	-	-	-	2 338 216	-	2 338 216	
	5425	за 2022г.	3 046 873	-	3 046 873	2 907 640	(3 528 653)	-	-	-	2 425 860	-	2 425 860	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	169 364	-	169 364	206 710	(266 726)	-	-	-	109 348	-	109 348	
	5426	за 2022г.	202 693	-	202 693	81 204	(114 533)	-	-	-	169 364	-	169 364	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2023г.	420	-	420	2 115	(1 577)	-	-	-	957	-	957	
	5427	за 2022г.	1 565	-	1 565	683	(1 828)	-	-	-	420	-	420	

## 4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель


 Вишняков Денис Иванович  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.





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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода								
			На начало года					выбыло					перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва												
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5510	за 2023г.	180 031	(9 953)	415 851	744	(143 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2022г.	611 866	-	112 894	4 004	(548 733)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5511	за 2023г.	20 599	(14)	83 937	-	(19 261)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	1 861	-	20 111	-	(1 373)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2023г.	111 195	(9 443)	303 165	-	(85 037)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	465 237	(496)	91 744	744	(445 786)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Страхование	5513	за 2023г.	48 237	-	28 600	744	(39 333)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	144 271	-	922	4 004	(100 960)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2023г.	-	-	149	-	(42)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	497	-	117	-	(614)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5500	за 2023г.	180 031	(9 953)	415 851	744	(143 673)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	611 866	-	112 894	4 004	(548 733)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	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	5540	16 391	-	9 953	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	14	-	14	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	15 881	-	9 443	-	-	-
прочая	5543	496	-	496	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из Долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				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	5551	за 2023г.	1 876 194	2 046 377	165 870	(276 499)	-	-	-	3 811 942	
	5571	за 2022г.	574 402	1 799 203	31 696	(629 107)	-	-	-	1 876 194	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 688 118	-	(1 060)	-	-	-	1 687 058	
	5572	за 2022г.	270 000	-	-	(270 000)	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	496 138	58 336	-	-	-	-	-	554 474	
	5573	за 2022г.	237 923	328 215	-	(70 000)	-	-	-	496 138	
прочая	5554	за 2023г.	205 756	257 473	-	(27 980)	-	-	-	435 249	
	5574	за 2022г.	21 825	186 227	584	(2 880)	-	-	-	205 756	
проценты по займам	5555	за 2023г.	75 766	-	65 829	-	-	X	X	141 595	
	5575	за 2022г.	44 654	-	31 112	-	-	X	X	75 766	
арендное обязательство	5556	за 2023г.	1 098 534	32 450	-	(247 459)	-	X	X	883 525	
	5576	за 2022г.	-	1 284 761	-	(186 227)	-	X	X	1 098 534	
проценты по кредитам	5557	за 2023г.	-	-	100 041	-	-	X	X	100 041	
	5577	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	4 195 551	339 735	22 504	(4 027 966)	-	-	-	529 825	
	5580	за 2022г.	3 621 742	6 680 005	150 060	(6 256 256)	-	-	-	4 195 551	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	709 987	111 781	6 477	(390 188)	-	-	-	438 057	
	5581	за 2022г.	507 206	248 318	-	(45 537)	-	-	-	709 987	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	41 059	-	-	-	-	-	41 059	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 489	91	-	(1 533)	-	-	-	1 047	
	5583	за 2022г.	70	12 890	-	(10 471)	-	-	-	2 489	
кредиты	5564	за 2023г.	164 504	160 000	-	(275 793)	-	-	-	48 712	
	5584	за 2022г.	2 997 257	1 459 694	-	(4 292 447)	-	-	-	164 504	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	5 696	459	-	(6 154)	-	-	-	1	
	5586	за 2022г.	6 495	55	-	(854)	-	-	-	5 696	
проценты по кредитам	5567	за 2023г.	446	-	16 027	(15 524)	-	X	X	949	
	5587	за 2022г.	110 714	-	150 060	(260 328)	-	X	X	446	



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Руководитель


 Вишняков Денис Иванович  
 (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.





## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3 023	2 848	(2 870)	(2)	2 998

Руководитель

(подпись)

Вишняков Денис Иванович  
(расшифровка подписи)



11 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Приобретатели	5801	713 142	2 991	4 545 662
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
Залог	5811	5 649 649	12 281 276	16 430 966



Руководитель Вишняков Денис Иванович  
(подпись) (расшифровка подписи)

11 марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой»  
ИНН 5029070497 КПП 502901001 ОГРН 1035005518020 ОКПО 70388555,  
141006, М.О., г. Мытищи, проезд Шараповский, владение 2, этаж 3, ком.79

Пояснения  
к бухгалтерской отчетности за 2023 год

**I. Общие сведения о хозяйственной деятельности**

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал-инвестстрой», далее по тексту «Общество»

ИНН 5029070497 КПП 502901001 ОГРН 1035005518020 ОКПО 70388555

Юридический и фактический адрес: 141006, Московская область, город Мытищи, проезд Шараповский, владение 2, этаж 3, ком.79.

Единоличным исполнительным органом на дату подписания бухгалтерской отчетности является Генеральный директор Вишняков Денис Иванович, Главным бухгалтером – Харуца Алла Викторовна.

Среднесписочная численность работающих за 2023 год – 17 человек.

Размер Уставного капитала: 46.020.000 руб. (Сорок шесть миллионов двадцать тысяч рублей).

Участники общества:

Шашкин Иван Павлович, размер доли участника в Уставном капитале 60%;  
Ревякина Наталия Анатольевна – 40 %;

Указанные доли участия в уставном капитале находятся в залоге у кредитующего банка ПАО Совкомбанк.

У Общества зарегистрированы обособленные подразделения:  
-с 01.09.2023 года по настоящее время офис Московский по адресу:  
107045, город Москва, переулок Колокольников, дом 9, строение 2,  
помещение 1/2;



-с 01.07.2020 года по настоящее время Подольский офис продаж «ЖК Новая Щербинка» по адресу: Подольский район, д. Борисовка, вблизи дома 1Б улица Веселая;

-с 01.04.2020 года по 31.08.2023 года Московский офис по адресу: Москва г, улица Фадеева, дом 4А, помещение III.

Основной вид деятельности (ОКВЭД): 71.12 Деятельность в области инженерных изысканий, инженерно-технического проектирования, управления проектами строительства, выполнения строительного контроля и авторского надзора, предоставление технических консультаций в этих областях.

В 2023 году Обществом осуществлялась деятельность Специализированного застройщика по строительству многоквартирных жилых домов с объектами инженерной инфраструктуры и социально-бытового обслуживания.

Строительство ведется на собственных и арендованных земельных участках в соответствии с заключенным Договором о комплексном развитии территориальной КУРТ №28 городского округа Подольск Московской области. Информация о ходе строительства размещается в Единой информационной системе «Наш.дом.рф», на сайте проекта [www.new-scherbinka.ru](http://www.new-scherbinka.ru)

Строительство осуществляется за счет кредитных средств ПАО «Совкомбанк», заемных средств, полученных от Участников Общества и собственных средств Общества. Денежные средства покупателей по договорам долевого участия в строительстве жилого дома размещаются на счетах эскроу в уполномоченном банке ПАО «Совкомбанк» до момента завершения строительства.

## **II. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами**

Конечными бенефициарами Общества являются Участники Общества Шашкин Иван Павлович и Ревякина Наталия Анатольевна.

Участниками Общества Шашкиным Иваном Павловичем, Ревякиной Наталией Анатольевной, Обществу предоставлены целевые займы на строительство на общую сумму 554.474 тыс. руб.

В отчетном периоде между Обществом и Ревякиной Наталией Анатольевной были действовали договоры аренды земельных участков для строительства.

В течение 2023 Обществом производились выплаты за аренду земельных участков 1-ой и 2-ой очереди строительства, в т.ч. Ревякиной Н.А. – 56.105 тыс. руб.

С Генеральным директором гражданско-правовые договоры не заключались.

#### Информация о вознаграждении управленческого персонала

В 2022 году ключевому управленческому персоналу выплачена заработная плата на сумму 7.657 тыс. руб.

В 2023 году ключевому управленческому персоналу выплачена заработная плата на сумму 6.094 тыс. руб.

### **III. Информация об основных положениях учетной политики общества**

Принятые при формировании учетной политики способы ведения бухгалтерского учета, существенно влияющие на оценку и принятие решений заинтересованными пользователями бухгалтерской отчетности:

- Расчет амортизации по всем объектам определяется линейным способом;
- Переоценка основных средств не проводится;
- Оценка при списании готовой продукции (жилых и нежилых помещений) осуществляется по стоимости единицы;
- Стоимость начисленных процентов по кредитам и займам в бухгалтерском учете включается в производственную себестоимость;
- Финансовый результат текущей деятельности: от реализации готовой продукции, товаров (работ, услуг) определяется по отгрузке и определяется как разница между начисленными доходами и начисленными расходами;
- Уровень существенности устанавливается в размере 5% общей величины активов (пассивов) Общества;
- Учет отложенных налоговых активов и обязательств ведется затратным методом.

### **IV. Сведения об отчётности**

Бухгалтерская отчётность за 2023 год составлялась по формам утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н (ред. от 19.04.2019) «О формах бухгалтерской отчетности организаций», в порядке,

предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, правилами и требованиями бухгалтерского учета и отчетности.

## V. Расшифровки и комментарии к статьям Бухгалтерского баланса

### 1. Пояснения о нематериальных активах

На 31.12.2023 на балансе общества числятся нематериальные активы на сумму 46 тыс. руб. - зарегистрированные товарные знаки:

- Изобразительный «Дерево и дом» Регистрационный номер: 777261;

- Словесный «ЖК Новая Щербинка» Регистрационный номер: 783366.

### 2. Основные средства

Пояснения о собственных основных средствах

Стоимость собственных основных средств на 31.12.2023 г. составляет 393.889 тыс. руб., в том числе стоимость земельных участков – 246.752 тыс. руб., стоимость комплекса теплоснабжения 141.513, стоимость возведения офиса продаж и благоустройства прилегающей территории – 3.379 тыс. руб., стоимость прочих основных фондов 2.245 тыс. руб.

Сведения об арендованных основных средствах

Строительство объекта Жилая среднеэтажная застройка по адресу: Московская область, городской округ Подольск, вблизи деревня Борисовка осуществляется на собственных и арендованных земельных участках площадью 23 Га, с разрешенным видом использования: жилая среднеэтажная застройка, обслуживание жилой застройки, земельные участки (территории) общего пользования, объекты гаражного назначения и предпринимательство. На 31.12.2023 г. на балансе Общества числится право пользование активом (земельные участки для строительства) на сумму 863.226 тыс. руб. и нежилое помещение (для размещения офиса) на сумму 30.250 тыс. руб.

### 3. Финансовые вложения

Всего финансовые вложения на 31.12.2023 г. составляют 12.467 тыс. руб.  
- уступка долга по договору займа.

#### 4. Пояснения о запасах

Стоимость принятых затрат по предпроектным проработкам, получению разрешительной документации, проектированию, строительно-монтажным и прочим расходам, связанным со строительством многоквартирных домов с объектами инженерной инфраструктуры и объектами социально-бытового обслуживания на 31.12.2023 г. составляет 2.338.216 тыс. руб. На начало года – 2.425.860 тыс. руб.

В 2023 году сформирована стоимость готовых к передаче и продаже объектов недвижимого имущества 1-ой очереди строительства на сумму 1.857.134 тыс. руб., передано по договорам участия в долевом строительстве готовых квартир на общую сумму 2.979.365 тыс. руб., продано по договорам купли-продажи на сумму 477.838 тыс. руб. Ведется строительство жилых домов и объектов инфраструктуры 2 очереди.

#### Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло				себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выданы)			
Запасы - всего	5400	за 2023г.	4 420 472	-	4 420 472	3 900 536	(5 651 673)	-	-	X	2 669 336	-	2 669 336
	5420	за 2022г.	3 360 666	-	3 360 666	6 383 686	(5 323 880)	-	-	X	4 420 472	-	4 420 472
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	11 908	-	11 908	7 841	(11 787)	-	-	1 396	7 963	-	7 963
	5421	за 2022г.	109 535	-	109 535	42 136	(139 763)	-	-	57 306	11 908	-	11 908
Готовая продукция	5402	за 2023г.	1 812 920	-	1 812 920	1 857 134	(3 457 203)	-	-	-	212 852	-	212 852
	5422	за 2022г.	-	-	-	3 352 023	(1 539 103)	-	-	-	1 812 920	-	1 812 920
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	2 035	(2 035)	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	2 425 860	-	2 425 860	1 824 701	(1 912 345)	-	-	-	2 338 216	-	2 338 216
	5425	за 2022г.	3 046 873	-	3 046 873	2 907 640	(3 528 653)	-	-	-	2 425 860	-	2 425 860
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	169 364	-	169 364	206 710	(266 726)	-	-	-	109 348	-	109 348
	5426	за 2022г.	202 693	-	202 693	81 204	(114 533)	-	-	-	169 364	-	169 364
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2023г.	420	-	420	2 115	(1 577)	-	-	-	957	-	957
	5427	за 2022г.	1 565	-	1 565	683	(1 828)	-	-	-	420	-	420

Обесценения запасов не установлено.

## НДС по приобретенным ценностям

В составе оборотных активов на 31.12.2023 г. числится НДС по производственному объекту в размере 33.360 тыс. руб. Вычет будет заявлен в следующих отчётных периодах.

### 5. Дебиторская и кредиторская задолженность

#### 5.1. Пояснения о дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность на 31.12.2023 г. составляет 436.562 тыс. руб., на начало года – 170.078 тыс. руб.

Вид	(в тыс. руб.)	
	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	313 441	101 751
Задолженность покупателей и заказчиков	85 261	20 585
Прочие дебиторы	10 590	47 575
Платежи в бюджет	27 270	167
ИТОГО	436 562	170 078

#### 5.2 Просроченная дебиторская задолженность

На 31.12.2023 года сумма резервов по сомнительным долгам составляет 16.391 тыс. руб. и включает в себя сумму перечисленного аванса подрядчикам и сумму неустойки, установленную судом.

Увеличение дебиторской задолженности по сравнению с предыдущим отчетным периодом обусловлено выданными авансами подрядчикам для обеспечения непрерывного процесса строительства 2 очереди.

#### 5.3. Пояснения о заемных средствах

Сумма полученного долгосрочного кредита ПАО «Совкомбанк» с учетом начисленных процентов на 31.12.2023 г. составляет 1.797.099 тыс. руб., в том числе начисленные проценты 100.041 тыс. руб. Срок погашения кредита и процентов по нему – 2026 год.

Сумма полученных долгосрочных займов с учетом начисленных процентов на 31.12.2023 г. составляет 696.069 тыс. руб., в том числе начисленные проценты 141.595 тыс. руб. Срок погашения займов – 2027 год.

Сумма краткосрочного кредита с учетом начисленных процентов на 31.12.2023 г. составляет 49.661 тыс. руб., в том числе начисленные проценты

949 тыс. руб. На момент составления настоящих пояснений задолженность по краткосрочному кредиту погашена полностью.

#### 5.4. Пояснения о кредиторской задолженности

Долгосрочная кредиторская задолженность за аренду земельного участка для строительства на конец года составляет 423.347 тыс. руб. Долгосрочная кредиторская задолженность перед ПАО «Совкомбанк» – 11.902 тыс. руб.

Текущая краткосрочная кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. составляет 480.164 тыс. руб., в том числе перед арендодателями земельных участков 265.201 тыс. руб., поставщиками и подрядчиками за выполненные работы 165.621 тыс. руб., авансы полученные – 41.059 тыс. руб., налоги и сборы – 1.047 тыс. руб., прочие кредиторы – 7.236 тыс. руб.

#### Уставный, добавочный и резервный капитал

Показатель	тыс. руб.	
	31.12.2023 г	31.12.2022 г.
Уставный капитал	46.020	46.020
Добавочный капитал	0	0
Резервный капитал	0	0
Нераспределенная прибыль	55.744	36.396

Чистая прибыль Общества за 2023 год составила 19.348 тыс. руб.

#### О выплате дивидендов

В 2023 году дивиденды не начислялись и не выплачивались.

#### Оценочные обязательства

На 31.12.2023 год по методике, предусмотренной учетной политикой Общества, сформирован резерв по предстоящим отпускам в сумме 2.998 тыс. руб.

### **VI. Расшифровки и комментарии к статьям Отчета о финансовых результатах**

Пояснения о выручке от реализации товаров, работ и услуг

Выручка от реализации товаров, работ и услуг за 2023 год составляет 3.948.998 руб., в т.ч. от деятельности специализированного застройщика по строительству объекта: Жилая среднеэтажная застройка по адресу: Московская область, городской округ Подольск, вблизи деревня Борисовка – 3.338.010 руб., от реализации недвижимого имущества – 608.953 тыс. руб., от реализации покупных товаров – 2.035 тыс. руб.

#### Пояснения о прочих доходах

Размер прочих доходов за 2023 год составил 15.155 тыс. руб.

В состав прочих доходов включены доходы, полученные от контрагентов как компенсация расходов на электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение для строительства в размере и доходы от компенсации расходов по устранению недостатков в общей сумме 11.780 тыс. руб., доходы, признанные по решению суда – 2.808 тыс. руб., прочие – 567 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов по финансовым вложениям за 2023 год составила 780 тыс. руб.

#### Пояснения о расходах

Расходы	тыс. руб.	
	за 2023 г.	за 2022 г.
Себестоимость проданных товаров, работ, услуг.	3.517.088	1.533.907
Коммерческие расходы (Расходы на содержание офиса продаж, рекламные расходы, агентские вознаграждения риэлтерам и расходы по содержанию квартир)	266.726	114.534
Управленческие расходы (Общехозяйственные расходы на заработную плату АУП, содержание офиса и другие расходы)	31.210	20.184

#### Пояснения о прочих расходах

Размер прочих расходов за 2023 год составил 59.941 тыс. руб.

В состав прочих расходов включены комиссии и платы кредитующему банку ПАО «Совкомбанк» по кредитной линии в размере 26.100 тыс. руб., компенсируемые расходы на электроэнергию, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение для строительства и компенсируемые расходы по устранению недостатков в сумме 11.002 тыс. руб., неустойка за несвоевременные расчеты

с поставщиками 6.477 тыс. руб., расходы на создание резерва по сомнительным долгам в сумме 6.438 тыс. руб., расходы по решению суда и судебные расходы в общей сумме 4.669 тыс. руб., налог на имущество – 2,512 тыс. руб., прочие расходы 2.743 тыс. руб.

Сумма начисленных процентов, учтенных в составе расходов за 2023 год, за пользование заемными и кредитными средствами составила 51.149 тыс. руб.

#### Сведения о налоге на прибыль

Налог на прибыль за 2023 г. в бухгалтерском учете составил 19 471 тыс. руб., в том числе:

Текущий налог на прибыль 32.161 тыс. руб. в соответствии с декларацией по налогу на прибыль;

Отложенный налог на прибыль 12 690 тыс. руб.

Величина отложенного налогового актива за 2023 год составляет 28.367 тыс. руб. и включает в себя, расходы, признанные в бухгалтерском учете в текущем периоде, но не признанные в налоговом.

Величина отложенного налогового обязательства за 2023 год составляет 22.676 тыс. руб. и обусловлена различным периодом включения в состав расходов начисленных процентов и плат по договорам кредита и займов.

### **VII. События после отчетной даты**

За период с 31 декабря 2023 года по дату составления настоящих пояснений к бухгалтерской отчетности не произошло событий, способных оказать влияние на показатели бухгалтерской отчетности за 2023 год, незнание о которых могло бы повлиять на экономические решения пользователей отчетности.

### **VIII. Информация о непрерывности деятельности**

На дату составления настоящих пояснений Общество не имеет существенных влияний на непрерывную деятельность и планирует осуществлять свою деятельность непрерывно в течение длительного времени.

В 2023 году на деятельность Общества не оказал существенное влияние комплекс факторов экономического характера: геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.



Ввиду неопределенности и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить в денежном выражении влияние данных событий на свое финансовое положение в будущем. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями, а также проводит оценку данных последствий на финансовое положение и ожидаемые финансовые результаты.

11 марта 2024 года

Генеральный директор

Д.И. Вишняков

Главный бухгалтер

А.В. Харуца



Прошито и пронумеровано

44 (срок след)

лист (26)

Генеральный директор  
ООО «Деловые Финансы»

*Севд*

(Новикова О.Б.)



« 21 » апреля 2024 г.