

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«РЕЗИДЕНС» по итогам деятельности за
2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**Участникам ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»****Мнение**

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» (Организация) (ОГРН 1187746247347) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Организацию, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»
за период с 1 января по 31 декабря 2023 года**

д) проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 29.12.2023 № 3
Силаков Артем Анатольевич

Аудиторская организация:
ООО «Скоуп»
ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул. Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

29 марта 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	26732924	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9705115857	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Местонахождение (адрес)	115035, Москва г, Садовническая ул, дом 3, этаж /Комната 6/19А	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "СКОУП"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7706453090	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1187746409751	

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	9 138	3 687	3 157
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	298 720	378 404	112 447
	в том числе:				
	Основные средства в эксплуатации	11501	120 831	97 023	-
	Основные средства не введенные в эксплуатацию	11502	1 304	2 224	-
	Право пользование активом	11503	176 585	279 157	-
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	191 721	173 378	-
	в том числе:				
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11601	191 721	173 378	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	251 945	113 023	21 813
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	751 524	668 493	137 417
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	12 871 125	7 366 201	5 887 070
	в том числе:				
	Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры	12101	12 334 085	6 549 842	5 886 528

	Завершенные строительством объекты	12102	533 880	815 973	-
	Прочие запасы	12103	3 160	386	729
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 013 448	1 066 741	937 725
5.1	Дебиторская задолженность	1230	34 130 622	17 887 969	17 980 815
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч.	12301	5 256 960	189 630	8 590 422
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	12302	4 413 812	-	7 414 571
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12303	843 148	189 630	1 175 851
	Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты), в т.ч	12304	28 873 662	17 698 339	9 390 919
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	12305	25 637 625	14 732 323	8 671 419
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12306	3 127 102	2 846 230	638 256
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12307	16 927	6 222	1 339
	Расчеты по налогам и сборам	12308	10 546	49 114	64 520
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	81 462	50 460	14 858
	Проценты по краткосрочным займам	12310	-	13 990	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	451 100	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	12401	-	451 100	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 410 989	1 721 276	13 616
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	2 323 377	977 672	13 616
	Валютные счета	12502	-	743 605	-
	Депозитные счета	12503	1 087 612	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	21 120	5 058	2 518
	в том числе:				
	Договоры страхования	12601	1 060	3 652	-
	Прочие активы	12602	20 060	1 406	-
	Итого по разделу II	1200	52 447 305	28 498 345	24 821 744
	БАЛАНС	1600	53 198 829	29 166 837	24 959 161

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	40 000	40 000	40 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	55 000	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(418 878)	55 880	(1 513)
	Итого по разделу III	1300	(323 878)	95 880	38 487
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	1 956 097	-	2 870 459
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	1 956 029	-	2 868 662
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	68	-	1 797
	Отложенные налоговые обязательства	1420	70 884	131 002	21 960
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	4 613 964	175 780	7 428 234
	в том числе:				
	Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	14501	4 413 812	-	7 414 571
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)	14502	54 376	6 262	13 663
	Долгосрочные обязательства по аренде	14503	145 776	169 518	-
	Итого по разделу IV	1400	6 640 945	306 782	10 320 652
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1510	16 229 055	9 839 780	5 673 204
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	16 225 358	9 837 334	5 335 114
	Краткосрочные займы	15102	-	-	320 990
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	3 697	2 446	2 539
	Проценты по краткосрочным займам	15104	-	-	14 561
5.3	Кредиторская задолженность	1520	29 672 683	18 924 360	8 926 117
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	327 600	386 632	58 649
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	84 290	179 936	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	25 360	13 070	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	192	256	52
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	6 334	21 282	902
	Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	15207	25 636 611	14 741 853	8 671 419
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (гарантийное удержание)	15208	343 994	288 231	195 095
	Краткосрочные обязательства по аренде	15209	67 302	112 100	-
	Расчеты с участниками Общества	15210	3 181 000	3 181 000	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	980 024	35	700
	в том числе:				

Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	54	35	700
Оценочные обязательства и резервы	15402	979 970	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
Итого по разделу V	1500	46 881 762	28 764 175	14 600 021
БАЛАНС	1700	53 198 829	29 166 837	24 959 161

Руководитель



(подпись)



Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
		26732924		
		9705115857		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 261 823	5 111 933
6	Себестоимость продаж	2120	(441 518)	(472 067)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	820 305	4 639 866
6	Коммерческие расходы	2210	(346 176)	(49 062)
6	Управленческие расходы	2220	(3 121)	(2 467)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	471 008	4 588 337
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	196 477	133 681
	Проценты к уплате	2330	-	(24 223)
	Прочие доходы	2340	572 202	2 802 423
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23401	2 900	198
	Доходы, связанные с реализацией права требования	23402	5 707	8
	Аренда земельных участков	23403	-	3 969
	Курсовые разницы	23404	511 231	2 780 852
	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23405	-	17 056
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23406	2 105	51
	Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	23407	38 707	-
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду	23408	297	99
	Изменение оценочных значений по аренде	23409	11 255	25
	Прочие доходы		-	165
	Прочие расходы	2350	(1 821 872)	(3 430 900)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23501	(1 564)	(198)
	Расходы, связанные с реализацией права требования	23502	(5 707)	-
	Аренда земельных участков	23503	(699)	(3 204)
	Курсовые разницы	23504	(310 141)	(3 301 116)
	Оценочные обязательства и резервы	23505	(979 970)	(76 061)
	Расходы связанные с реализацией объектов строительства	23506	-	(277)
	Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	23507	(572)	(36 302)
	Проценты по аренде	23508	(8)	(1 609)
	Расходы на услуги банков	23509	(8 623)	(4 820)
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23510	(397)	(262)
	Затраты по достройке объектов	23511	(419 547)	-

	Изменение оценочных значений по аренде	23512	(4 501)	-
	Расходы по охране и содержанию земельных участков	23513	(28 929)	-
	Прочие расходы	23514	(61 214)	(7 051)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(582 185)	4 069 318
	Налог на прибыль	2410	115 145	(830 925)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(83 896)	(813 094)
	отложенный налог на прибыль	2412	199 041	(17 833)
	Прочее	2460	(7 718)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(474 758)	3 238 393

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	(474 758)	3 238 393
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
26732924		
9705115857		
71.12.2		
12300	16	
384		

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

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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	40 000	-	-	-	(1 513)	38 487
За 2022 г.	3210	-	-	-	-	3 238 393	3 238 393
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	3 238 393	3 238 393
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(3 181 000)	(3 181 000)
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	(3 181 000)	(3 181 000)

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	40 000	-	-	-	55 880	95 880
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	55 000	-	-	55 000
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	X
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Взнос в имущество Общество	3317	-	-	55 000	-	-	55 000
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(474 758)	(474 758)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(474 758)	(474 758)
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	40 000	-	55 000	-	(418 878)	(323 878)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
		На 31 декабря 2021 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - Всего				
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	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(323 879)	95 881	38 488



Руководитель Мельников Иван Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РЕЗИДЕНС"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности
**Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
26732924		
9705115857		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 223 798	9 874 253
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 182 727	9 442 917
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	41 071	431 336
Платежи - всего	4120	(8 785 241)	(8 601 573)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 099 007)	(5 984 781)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 780)	(5 191)
процентов по долговым обязательствам	4123	(22)	(43 979)
налога на прибыль организаций	4124	(79 340)	(801 107)
налог на имущество	4125	(4 016)	(160)
НДС в составе поступлений и платежей	4126	(1 248 236)	(1 116 975)
прочие платежи	4129	(349 840)	(649 380)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 561 443)	1 272 680
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	649 311	2 696 742
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	451 100	2 579 300
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	198 211	117 442
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(3 030 400)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	-	(3 030 400)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	649 311	(333 658)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 523 045	12 607 177
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 468 045	12 607 177
денежных вкладов собственников (участников)	4312	55 000	-
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	(124 001)	(9 723 847)
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	(124 001)	(9 723 847)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	8 399 044	2 883 330
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 486 912	3 822 352
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 721 276	13 616
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 410 990	1 721 276
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	202 802	(2 114 692)

Руководитель



(подпись)

Мельников Иван Сергеевич

(расшифровка подписи)



20 марта 2024 г.

**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	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	6 801	(3 114)	9 497	-	(4 046)	-	-	16 298	(7 160)
	5110	за 2022г.	4 028	(871)	2 773	-	(2 243)	-	-	6 801	(3 114)
в том числе: Товарный знак АЛИА	5101	за 2023г.	64	(21)	-	-	(7)	-	-	64	(28)
	5111	за 2022г.	64	(14)	-	-	(7)	-	-	64	(21)
Товарный знак ALIA	5102	за 2023г.	64	(21)	-	-	(7)	-	-	64	(28)
	5112	за 2022г.	64	(14)	-	-	(7)	-	-	64	(21)
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК АЛИА	5103	за 2023г.	3 900	(2 108)	-	-	(1 265)	-	-	3 900	(3 373)
	5113	за 2022г.	3 900	(843)	-	-	(1 265)	-	-	3 900	(2 108)
Информационный видеоролик "ЖК АЛИА"	5104	за 2023г.	2 773	(964)	164	-	(1 470)	-	-	2 937	(2 434)
	5114	за 2022г.	-	-	2 773	-	(964)	-	-	2 773	(964)
Бренд-платформа для бренда Alia	5105	за 2023г.	-	-	1 865	-	(244)	-	-	1 865	(244)
	5115	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Видеоролик в Youtube на канале "Стас Недвижка"	5106	за 2023г.	-	-	800	-	(80)	-	-	800	(80)
	5116	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Видеоролик для применения с программой ЭВМ MassPars 1.0	5107	за 2023г.	-	-	616	-	(247)	-	-	616	(247)
	5117	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Видеоролик о ЖК "Alia" на сайте povstroev.ru	5108	за 2023г.	-	-	175	-	(19)	-	-	175	(19)
	5118	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Интерактивный макет с 3D моделями ЖК Алиа	5109	за 2023г.	-	-	4 377	-	(558)	-	-	4 377	(558)
	5119	за 2022г.	-	-	-	-	(150)	-	-	-	-
Концепция Креативной рамки		за 2023г.	-	-	1 500	-	-	-	-	1 500	(150)
		за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:				

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		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		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:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	9 497	-	(9 497)	-
	5190	за 2022г.	-	2 773	-	(2 773)	-
в том числе: Информационный видеоролик "ЖК ALIA" (перемонтаж №3)	5181	за 2023г.	-	164	-	(164)	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-



Руководитель (подпись) Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 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		Выбыло объектов		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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	544 065	(167 885)	100 739	(202)	-	(179 301)	-	644 602	(347 186)
	5210	за 2022г.	136 363	(23 916)	408 140	(438)	160	(144 129)	-	544 065	(167 885)
в том числе:											
	Другие виды основных средств										
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	2 728	(1 385)	1 468	-	-	(1 018)	-	4 195	(2 403)
	5211	за 2022г.	2 954	(879)	212	(438)	160	(866)	-	2 728	(1 385)
Сооружения	5202	за 2023г.	11 678	(7 325)	202	(202)	-	(2 164)	-	11 476	(9 489)
	5212	за 2022г.	11 476	(4 021)	-	-	-	(3 304)	-	11 678	(7 325)
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	122 163	(35 324)	48 022	-	-	(19 875)	-	170 185	(55 199)
	5213	за 2022г.	117 054	(18 189)	5 109	-	-	(17 135)	-	122 163	(35 324)
Право пользования активом	5204	за 2023г.	6 857	(2 368)	-	-	-	(2 423)	-	6 857	(4 791)
	5214	за 2022г.	4 880	(1 027)	1 977	-	-	(1 341)	-	6 857	(2 368)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5205	за 2023г.	400 640	(121 483)	51 249	-	-	(153 821)	-	451 889	(275 304)
	5215	за 2022г.	-	-	400 640	-	-	(121 483)	-	400 640	(121 483)
в том числе:											
	Помещения представленные во временное владение и пользование										
	5221	за 2023г.	174 922	(1 544)	24 689	-	-	(6 346)	-	199 611	(7 890)
	5231	за 2022г.	-	-	174 922	-	-	(1 544)	-	174 922	(1 544)

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.	2 224	138	1 058	-	1 304
	5250	за 2022г.	541	1 683	-	-	2 224
в том числе:	5241	за 2023г.	471	-	471	-	-
	5261	за 2022г.	471	-	-	-	471
Ноутбук Dell Vostro 5510 15.6"(1920x1080 (матовый) WVA)/Intel Core i5 11300H(3.1Ghz)/16Gb/256SSDGB/n	5242	за 2023г.	70	-	70	-	-
Ноутбук HP 250 G8 [2W8W1EA] Silver 15.6" (FHD i5-1035G1/8Gb/256Gb SSD/Mn10Pro)	5252	за 2022г.	70	-	-	-	70
Автоподатчик оригиналов Kopica Minolta DF -632 (100 листов) ААУННУУ1	5243	за 2023г.	37	-	37	-	-
Аппарат Kopica -Minolta bizhub C250l (A3,цвет, 25 стр/мин, SRA3,300 г/м2)	5253	за 2022г.	-	37	-	-	37
Демонстративный зал в Офисе продаж ЖК АЦА (помещение 119,4 кв.м.г. Москва, Волоколамское ш., влд. 73	5244	за 2023г.	177	-	177	-	-
Концепция Умного ЖК (проект ТП АСУЗ) для объекта: Жилой район Аля	5254	за 2022г.	-	177	-	-	177
Кухня в сборке в комплекте с мойкой	5245	за 2023г.	416	-	-	-	416
Многофункциональное устройство HP Color Laser Jet Pro MFP M283fdw 7KW75A	5255	за 2022г.	-	416	-	-	416
Монитор IIYAMA XUB2493HSU-B1	5246	за 2023г.	750	-	-	-	750
Ноутбук HP 250 P18 i5-1135G7 15.6 FHD 8 Gb	5256	за 2022г.	-	750	-	-	750
Сейф Vaiber TSN.65T-EL S 10399540914	5247	за 2023г.	88	-	88	-	-
Стиральная машина LG F4M5VSW белая	5257	за 2022г.	-	88	-	-	88
Холодильник Beko RCNK335K20SB, двухкамерный, бежевый	5248	за 2023г.	38	-	38	-	-
Офисный спикерфон Jabra 7810-109 Speak 810MS	5258	за 2022г.	-	38	-	-	38
Стойка ресепшн Frank 7 BMS	5249	за 2023г.	21	-	21	-	-
	5259	за 2022г.	-	21	-	-	21
		за 2023г.	77	-	77	-	-
		за 2022г.	-	77	-	-	77
		за 2023г.	26	-	26	-	-
		за 2022г.	-	26	-	-	26
		за 2023г.	31	-	31	-	-
		за 2022г.	-	31	-	-	31
		за 2023г.	23	-	23	-	-
		за 2022г.	-	23	-	-	23
		за 2023г.	-	66	-	-	66
		за 2022г.	-	66	-	-	66
		за 2023г.	-	72	-	-	72
		за 2022г.	-	72	-	-	72

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:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	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	384	384	240 610
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	4 440	4 440	7 922 350
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	-	-	-



(Handwritten signature)

Руководитель Мельников Ивай Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура	
						первоначальная стоимость	накопленная корректура					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
Краткосрочные займы	5306	за 2023г.	451 100	-	-	(451 100)	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	3 030 400	(2 579 300)	-	-	-	-	451 100	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель (подпись) Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	7 366 201	-	7 366 201	8 025 171	(2 520 247)	-	X	12 871 125	-	12 871 125	
	5420	за 2022г.	5 886 528	13 241 063	19 127 591	1 380 970	(13 142 360)	-	X	7 366 201	-	7 366 201	
в том числе:	5401	за 2023г.	386	-	386	39 130	(36 356)	-	-	3 160	-	3 160	
	5421	за 2022г.	188	-	188	16 580	(15 382)	-	-	386	-	386	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	815 972	-	815 972	130 268	(412 360)	-	-	533 880	-	533 880	
Готовая продукция	5422	за 2022г.	-	-	-	1 112 611	(296 639)	-	-	815 972	-	815 972	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты на строительство многоквартирных домов, объектов социальной и инженерной инфраструктуры	5407	за 2023г.	6 298 064	-	6 298 064	6 768 367	(1 657 025)	-	-	11 409 406	-	11 409 406	
	5427	за 2022г.	5 886 340	13 241 063	19 127 403	-	(12 829 339)	-	-	6 298 064	-	6 298 064	
Завершенные строительством инвестиционные объекты	5408	за 2023г.	251 779	-	251 779	1 087 406	(414 506)	-	-	924 679	-	924 679	
	5428	за 2022г.	-	-	-	251 779	-	-	-	251 779	-	251 779	

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:				
5441	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
5446	5446	-	-	-



Руководитель (подпись) Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода				
			учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям Договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	поташение	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	189 630	-	5 067 330	-	-	-	-	-	-	-	-	5 256 960	-
	5521	за 2022г.	8 590 422	-	7 317 752	-	(986 221)	-	-	-	(14 732 323)	-	-	189 630	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	189 630	-	653 518	-	-	-	-	-	-	-	-	843 148	-
	5523	за 2022г.	1 175 851	-	-	-	(986 221)	-	-	-	-	-	-	189 630	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	5505	за 2023г.	-	-	4 413 812	-	-	-	-	-	-	X	X	4 413 812	-
	5525	за 2022г.	7 414 571	-	7 317 752	-	-	-	-	-	(14 732 323)	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	17 774 400	(76 061)	12 925 049	-	(1 749 726)	-	-	-	-	-	-	28 949 723	(76 061)
	5530	за 2022г.	9 390 393	-	8 747 052	-	(366 045)	-	-	-	-	-	-	17 774 400	(76 061)
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	6 222	-	10 825	-	(120)	-	-	-	-	-	-	16 927	-
	5531	за 2022г.	1 339	-	10 986	-	(6 103)	-	-	-	-	-	-	6 222	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 922 291	(76 061)	1 490 345	-	(1 209 473)	-	-	-	-	-	-	3 203 163	(76 061)
	5532	за 2022г.	638 256	-	2 643 976	-	(359 941)	-	-	-	-	-	-	2 922 291	(76 061)
Прочая	5513	за 2023г.	99 574	-	518 577	-	(526 143)	-	-	-	-	-	-	92 008	-
	5533	за 2022г.	79 379	-	17 195	-	-	-	-	-	-	-	-	99 574	-
Расчеты с покупателями и заказчиками (задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве)	5514	за 2023г.	14 732 323	-	10 905 302	-	-	-	-	-	-	X	X	25 637 625	-
	5534	за 2022г.	8 671 419	-	6 060 904	-	-	-	-	-	-	X	X	14 732 323	-
Проценты по краткосрочным займам	5515	за 2023г.	13 990	-	-	-	(13 990)	-	-	-	-	X	X	-	-
	5535	за 2022г.	-	-	13 990	-	-	-	-	-	-	X	X	13 990	-
Итого	5500	за 2023г.	17 964 030	(76 061)	17 992 379	-	(1 749 726)	-	-	-	X	-	-	34 206 683	(76 061)
	5520	за 2022г.	17 980 815	-	16 064 804	-	(1 352 266)	-	-	-	X	-	-	17 964 030	(76 061)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего	5540	-	-	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				остаток на конец периода
				поступление		выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	175 780	6 418 023	-	(23 742)	-	6 570 061
	5571	за 2022г.	10 298 692	175 780	-	(13 663)	-	175 780
в том числе:								
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 956 097	-	-	-	1 956 097
	5572	за 2022г.	2 870 458	-	-	-	(2 870 458)	-
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Задолженность по заключенным договорам участия в долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	5555	за 2023г.	-	4 413 812	-	-	-	4 413 812
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты	5575	за 2022г.	7 414 571	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде	5556	за 2023г.	6 262	48 114	-	-	-	54 376
	5576	за 2022г.	13 663	6 262	-	(13 663)	-	6 262
Долгосрочные обязательства по аренде	5557	за 2023г.	169 518	-	-	(23 742)	-	145 776
	5577	за 2022г.	-	169 518	-	-	-	169 518
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	28 764 140	33 821 331	1 282	(16 685 015)	-	45 901 749
	5580	за 2022г.	14 599 321	17 248 039	41 254	(13 088 512)	-	28 764 140
в том числе:								
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	386 632	260 640	-	(319 672)	-	327 600
	5581	за 2022г.	58 649	348 501	-	(20 518)	-	386 632
авансы полученные	5562	за 2023г.	179 836	15 863 853	-	(15 959 499)	-	84 290
	5582	за 2022г.	-	179 836	-	-	-	179 836
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	13 326	16 492	-	(4 266)	-	25 552
	5583	за 2022г.	52	13 274	-	-	-	13 326
кредиты	5564	за 2023г.	9 839 780	6 512 016	1 282	(124 023)	-	16 229 055
	5584	за 2022г.	5 337 653	7 202 091	718	(5 571 140)	-	9 839 780
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	335 551	6 011 130	40 535	(6 066 226)	-	-
прочая	5566	за 2023г.	21 282	217 809	-	(232 757)	-	6 334
	5586	за 2022г.	902	108 871	-	(86 491)	-	21 282

Задолженность по заключенным договорам участия в Долевом строительстве, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	5567	за 2023г.	14 741 853	10 894 758	-	-	-	-	X	X	25 636 611
	5587	за 2022г.	8 671 419	-	-	(1 344 137)	-	7 414 571	X	X	14 741 853
Гарантийное удержание, расчеты по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты	5568	за 2023г.	288 231	55 763	-	-	-	-	X	X	343 994
	5588	за 2022г.	195 095	93 136	-	-	-	-	X	X	288 231
Краткосрочные обязательства по аренде	5569	за 2023г.	112 100	-	-	(44 798)	-	-	X	X	67 302
	5589	за 2022г.	-	112 100	-	-	-	-	X	X	112 100
Расчеты с участниками Общества		за 2023г.	3 181 000	-	-	-	-	-	X	X	3 181 000
		за 2022г.	-	3 181 000	-	-	-	-	X	X	3 181 000
Итого	5550	за 2023г.	28 939 920	40 239 354	1 282	(16 708 757)	-	X	-	45 901 749	52 471 799
	5570	за 2022г.	24 898 013	17 423 819	41 254	(13 102 175)	-	X	-	-	28 939 920

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 (подпись)  Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	21 933	6 722
Расходы на оплату труда	5620	2 226	1 983
Отчисления на социальные нужды	5630	672	461
Амортизация	5640	6 346	1 567
Прочие затраты	5650	367 031	66 900
Итого по элементам	5660	398 208	77 633
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	398 208	77 633

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



Руководитель Мельников Иван Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

20 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	34	980 047	(57)	-	980 024
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	34	77	(57)	-	54
Оценочные обязательства и резервы	5702	-	979 970	-	-	979 970



Руководитель (подпись) **Мельников Иван Сергеевич**
(расшифровка подписи)

20 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	41 326 126	25 050 519	26 580 275
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	34 480 589	26 509 802	25 721 867
в том числе:				
5811		-	-	-



Руководитель (подпись) _____
Мельников Иван Сергеевич
 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год	На конец года
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-	-
в том числе:	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель (подпись) Мельников Иван Сергеевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» за период 01.01.2023 г. - 31.12.2023 г.**

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС», далее по тексту «Общество», за период 01.01.2023 – 31.12.2023 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показываются в круглых скобках.

1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Краткое наименование: ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС»

Сведения о регистрации:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС» зарегистрировано МРИ ФНС № 46. Государственный регистрационный номер 1187746247347 от 06 марта 2018 года. Лист записи за номером 1187746247347. «25» марта 2019 было переименовано в ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РЕЗИДЕНС». Лист записи ЕГРЮЛ за номером 97746544525.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован:

Решением №1 единственного учредителя Общества от 27 февраля 2018 г. зарегистрирован Устав Общества.

Решением от 29.04.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с увеличением уставного капитала.

Решением от 08.08.2019 утверждён новый Устав Общества в связи с уменьшением уставного капитала.

Устав от 08.08.2019 г. является действующим на 31.12.2023 г.

Адрес местонахождения: 115035, РФ, г. Москва, ул. Садовническая, дом 3, эт/комната 6/19А.

Состав участников Общества:

Состав участников и размер уставного капитала в 2023 году не менялся.

Участник/акционер	Размер доли, (%)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Номинальная стоимость доли на 31.12.2022 (тыс. руб.)
ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	100	40 000	40 000
ВСЕГО:	100	40 000	40 000

Виды деятельности, осуществляемые в отчетном периоде:

- 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 41.10 Разработка строительных проектов;
- 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий;
- 43.11 Разборка и снос зданий;
- 43.12 Подготовка строительной площадки.

Штатная численность сотрудников за 2022 г. и за 2023 г. составила 2 человека и состояла из генерального директора и главного специалиста. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - генеральным директором с 31 августа 2018 г. – Ковалев Константин Юрьевич, с 01 июля 2022 г. – Мельников Иван Сергеевич. Исполнительный орган Общества подотчетен общему собранию

участников Общества и избирается им. Генеральный директор Общества, который организует выполнение решений общего собрания участников Общества.

2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г. (ред. от 11.04.2018 г), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету, Федеральными стандартами бухгалтерского учета (ФСБУ). Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2021 год была подготовлена в соответствии с тем же Законом и положениями.

Ведение бухгалтерского учета Общества ведется по договору № DMA-P-01-08/18 от 01.08.2018 г. Ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на Генерального директора.

Применимость допущения непрерывности деятельности Общества

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена Обществом исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Основные средства

В соответствии с пунктом 4 ФСБУ «Основные средства», основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение и изготовление, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

Амортизация объектов основных средств начисляется линейным способом.

Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2022 год. Общество, являясь арендатором, признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

Запасы

В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев.

Запасами, в частности, являются:

а) сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;

б) инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара и другие аналогичные объекты, используемые при производстве продукции, продаже товаров, выполнении работ, оказании услуг, за исключением случаев, когда указанные объекты считаются для целей бухгалтерского учета основными средствами;

в) готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации;

г) товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации;

д) готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

е) затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукомплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи (далее вместе - незавершенное производство). Организация может вести обособленный учет полуфабрикатов собственного производства в порядке, установленном для учета готовой продукции;

ж) объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

з) объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В соответствии с п. 9 и п. 10 ФСБУ ПБУ 5/2019 «Запасы», запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. В фактическую себестоимость запасов, кроме незавершенного производства и готовой продукции, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования. Затратами считается выбытие (уменьшение) активов организации или возникновение (увеличение) ее обязательств, связанных с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы» в фактическую себестоимость запасов включаются:

а) уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (продавцу, подрядчику) при приобретении (создании) запасов суммы;

б) затраты на заготовку и доставку запасов до места их потребления (продажи, использования);

в) затраты по доведению запасов до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях;

г) величина возникшего в связи с приобретением (созданием) запасов оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды;

д) связанные с приобретением (созданием) запасов проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;

е) иные затраты, связанные с приобретением (созданием) запасов.

В соответствии с п. 47 ФСБУ 5/2019 последствия изменения учетной политики, в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Дебиторская задолженность

Обществом формируются резервы по сомнительным долгам по расчетам с юридическими и физическими лицами за товары, работы, услуги с отнесением сумм резервов на финансовые результаты Общества.

Сомнительной считается дебиторская задолженность Общества, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями (в ред. Приказа Минфина РФ от 24.12.2010 N 186н). Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности частичного или полного погашения долга.

В период 2022 гг. у Общества образовалась сомнительная дебиторская задолженность, что отражено на счете 63.

Выручка

Выручка принимается к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99 № 32н (ред. от 27.11.2020)). Если величина поступления покрывает лишь часть выручки, то выручка, принимаемая к бухгалтерскому учету, определяется как сумма поступления и дебиторской задолженности (в части, не покрытой поступлением).

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий (п. 12 ПБУ 9/99):

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от Общества к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

В бухгалтерском учете выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по мере готовности работы, услуги, продукции.

Расходы

Расходы Общества, в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с созданием объектов недвижимости, предназначенных для продажи и подлежащих передаче дольщикам и инвесторам.

К прочим видам деятельности относятся выполнение работ, оказание услуг, не относящихся к основным видам деятельности. Продукция, работы и услуги прочих видов деятельности могут быть потреблены внутри Общества или реализованы на сторону.

Учет расходов по займам и кредитам

В целях применения Положения по бухгалтерскому учету "Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию" ПБУ 15/2008", проценты, начисленные по целевым кредитам и займам, полученным и направленным на создание объектов, предназначенных для продажи, формируют стоимость этих объектов.

С учетом Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), ФСБУ 5/2019 «Запасы» проценты, начисленные по договорам займа и кредита, учитываются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

В состав расходов, связанных с получением займов (включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей) и кредитов, а также обслуживанием договоров кредита (займа) включаются основные и дополнительные затраты в соответствии с п.3 ПБУ 15/2008.

К основным расходам относятся:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору);
- процент и дисконт по причитающимся к оплате векселям;
- процент и дисконт по иным видам заемных и кредитных обязательств.

К дополнительным расходам относятся:

- суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги;
- суммы, уплачиваемые за экспертизу договора займа (кредитного договора);
- курсовые разницы, относящиеся на причитающиеся к оплате проценты по кредитам и займам, полученным и выраженным в иностранной валюте или условных денежных единицах, образующиеся, начиная с момента начисления процентов по условиям договора до их фактического погашения (перечисления);
- иные расходы, непосредственно связанные с получением займов (кредитов).

Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту).

Способы оценки имущества

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности в денежном выражении.

Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

Начисление амортизации основных средств и нематериальных активов производится независимо от результатов хозяйственной деятельности Общества в отчетном периоде.

Критерии существенности

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

При формировании показателей бухгалтерского и налогового учета, а также во всех случаях использования в нормативно-правовых актах принципа существенности в организации устанавливается уровень существенности, который служит основным критерием признания фактов существенными.

Существенными признаются обстоятельства, значительно влияющие на достоверность отчетности.

Существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный год составляет не менее 5% (пяти процентов).

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и их эквиваленты

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. В частности, Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги); б) косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; в) поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях; г) оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто также в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата, частности, Общество отражает свернуто следующие денежные потоки: а) взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт; б) покупка и перепродажа финансовых вложений; в) осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

Учет денежных потоков в иностранной валюте

Для целей составления отчета о движении денежных средств величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на дату осуществления или поступления платежа.

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме, которая определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006). Разница, возникающая в связи с пересчетом денежных потоков Общества и остатков денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте по курсам на разные даты, отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте».

Курсовая разница отражается в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в том отчетном периоде, к которому относится дата исполнения обязательств по оплате или за который составлена бухгалтерская отчетность. Курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты Общества как прочие доходы или прочие расходы за исключением курсовой разницы, связанной с формированием уставного (складочного) капитала Общества, которая подлежит отнесению на добавочный капитал.

Официальный курс иностранных валют к рублю на дату составления бухгалтерского баланса составляет:

	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
Евро	99,1919	75,6553	84,0695

Если по конкретному вопросу в нормативных правовых актах не установлены способы ведения бухгалтерского учета, то при формировании учетной политики осуществляется разработка организацией соответствующего способа, исходя из настоящего и иных положений по бухгалтерскому учету, а также Международных стандартов бухгалтерской отчетности (п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

3. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

По строке 1110 Обществом отражены расходы по созданию нематериального актива - Товарный знак.

Наименование	Стоимость на 31.12.2023 (тыс. руб.)	Стоимость на 31.12.2022 (тыс. руб.)	Стоимость на 31.12.2021 (тыс. руб.)
Бренд-платформа для бренда Alia	1 621	-	-

Видеоролик в Youtube на канале "Стас Недвижка"	720	-	-
Видеоролик для применения с программой ЭВМ MassPers 1.0	369	-	-
Видеоролик о ЖК "Alia" на сайте novostroeв.ru	156	-	-
Интерактивная голографическая 3D модель ЖК ALIA	527	1 792	3 057
Интерактивный макет с 3D моделями ЖК Алиа	3 820	-	-
Информационный видеоролик "ЖК ALIA"	503	1 809	-
Концепция Креативной рамки	1 350	-	-
Товарный знак ALIA	36	43	50
Товарный знак АЛИА	36	43	50
ИТОГО	9 138	3 687	3 157

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В Обществе имеются основные средства, принадлежащие Обществу на праве собственности.

По состоянию на 31.12.2023 г. остаточная стоимость основных средств Общества составила 298 720 тыс. руб.

Общество арендует помещение для ведения хозяйственной деятельности у собственника здания АО "АБ Капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ОМОЛОН РИАЛ ЭСТЕЙТ" по договору № 55/21 от 27.01.2021 г.: г. Москва, ул. Садовническая, д.3, эт.6, комн.19А.

Полученное арендованное основное средство (помещение) и земельные участки учитывается на балансовом счете 01.03 по остаточной стоимости – 176 585 тыс. руб.

Общество арендует земельные участки для осуществления строительства Объектов на праве субаренды по договорам субаренды у ООО «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»:

Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1762 площадью 42 514 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:3611 площадью 12 238 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1793 площадью 20 484 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1760 площадью 16 300 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9428 площадью 19 000 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9429 площадью 11 400 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9430 площадью 12 700 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:9431 площадью 16 127 кв. м;

Договор № ВХД-РЕЗ-1758 от 01.10.2020 г. на участок с кадастровым номером 77:08:0015001:1758 площадью 4 930 кв. м;

Информация о наличии арендованных основных средств за отчетный период представлена в Таблице 2.4. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество отражает материальные ценности, предоставленные во временное владение и пользование по строке 1160 баланса «Доходные вложения в материальные ценности» по остаточной стоимости 191 721 тыс.руб.

3.3. ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют финансовые вложения.

Финансовые вложения отражены в Таблице 3.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

3.4. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2023 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 251 945 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 113 023 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2021 г. Отложенные налоговые активы Общества составляют 21 813 тыс. руб.

3.5. ЗАПАСЫ

Для целей бухгалтерского учета в качестве материально-производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

В разделе «Оборотные активы» по строке: «Затраты по строительству многоквартирных жилых домов, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктуры» отражаются затраты по созданию Объекта № 10 «Многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой», суммарной поэтажной площадью наземной части до 269 530 кв. м, части Объекта № 6 «Дошкольное учреждение» общей площадью до 3 600 кв. м», Объекта № 5 «Школы в количестве 2-х единиц, общей площадью 11 000 кв. м и 8 300 кв. м соответственно, суммарной общей площадью 19 300 кв. м» и Объекта № 8 «Апартаменты (апартамент-отель), общей наземной площадью 45 000 кв. м» и части Объекта № 12 «Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры (включая объекты улично-дорожной сети)»

3.6. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2023 г. и 2022 г. раскрыты в Таблице 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме. В обороты не включена дебиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

По состоянию на 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г. просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

3.7. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства и денежные эквиваленты представлены в таблице.

	тыс.руб		
	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.
Денежные средства в рублях на счетах в банках	2 323 377	977 672	13 616
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	-	743 604	-
Денежные средства на депозитных счетах в банках	1 087 612	-	-
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе бухгалтерского баланса	3 410 989	1 721 276	13 616
Итого денежные средства и денежные эквиваленты в составе отчета о движении денежных средств	3 410 989	1 721 276	13 616

3.8 ПРОЧИЕ АКТИВЫ

Виды активов	на 31.12.2023 г.		на 31.12.2022 г.		на 31.12.2021 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы будущих периодов		21 120		5 058		2 518
Итого		21 120		5 058		2 518

3.9. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

Отчетная дата	Уставный капитал
На 31 декабря 2023 г.	40 000
На 31 декабря 2022 г.	40 000
На 31 декабря 2021 г.	40 000

По состоянию на 31 декабря 2023 г. уставный капитал полностью оплачен.
В 2023 г. участником Общества внесен вклад в имущество в размере 55 000 тыс. руб.

3.10. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Задолженность Общества по заемным средствам предоставлена в следующей таблице:

Вид (наименование) задолженности	На 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.	на 31.12.2021 г.	Дополнительная информация
СБЕРБАНК ПАО	16 225 358	9 837 334	8 203 776	Договор №б/н от 15.11.19 кредитный
Начисленные проценты	3 697	2 446	4 336	-
Итого:	16 229 055	9 839 780	8 208 112	-
СБЕРБАНК ПАО	1 956 029	-		Договор №4930 от 14.03.2023
Начисленные проценты	68	-		-
ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	-	-	320 990	Договор займа №1/РЕЗ от 01.03.2019
Начисленные проценты	-	-	14 561	
Итого:	1 956 097	-	335 551	-

3.11. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства и резервы представлены в таблице

Наименование	На 31.12.2023	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Оценочные обязательства по ежегодным отпускам	54	35	700
Оценочные обязательства прочие	979 970	-	-
ИТОГО	980 024	35	700

3.12. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 табличных пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. В обороты не включена кредиторская задолженность, образовавшаяся и погашенная в одном отчетном периоде.

Общество, являясь арендатором, классифицировало объекты учета аренды (по каждому договору) как неоперационную (финансовую) аренду и признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде: обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки, а приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты.

Обязательства по договорам финансовой аренды, отраженные в бухгалтерском балансе по строке 14503 и 15209 приведены в таблице:

Договоры аренды	Арендные обязательства на 01.01.2023 г. тыс. руб.	Процент по аренде за 2023 г.	Арендные платежи за 2023 г. тыс. руб.	Ставка дисконтирования, %	Изменения оценочных значений по аренде
№55/21 от 27.01.2021 г.	1 035	8	(148)	8,13	-
№ ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г.	60 827	5 889	(17 686)	8,13	7 698
№ ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.	73 504	7 117	(21 373)	8,13	9 304
№ ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019 г.	47 255	2 522	(69 767)	8,13	(19 990)
№ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021	54 548	5 103	(3 924)	8,13	157
№ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	5 864	236	(2 630)	8,13	973
№ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	28 225	2 404	(16 294)	8,13	5 598
№ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	10 360	798	(5 074)	8,13	559
Итого обязательства на 31.12.2023 г., тыс. руб. в т.ч.:			213 078		
Долгосрочные обязательства строка 14503, тыс. руб.			145 776		
Краткосрочные обязательства строка 15209, тыс. руб. 15205, тыс. руб.			67 302		

По состоянию на 31.12.2023 г., на 31.12.2022 г. и на 31.12.2021 г. кредиторской задолженности по расчетам с покупателями, выраженной в иностранной валюте нет.

Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

4. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ДОХОДАМ И РАСХОДАМ ОБЩЕСТВА

4.1 ДОХОДЫ ОБЩЕСТВА

В 2022 г. Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 5 111 933 тыс. руб.

В 2023 г. Общество получило доходы от реализации товаров (работ, услуг) в размере 1 261 823 тыс. руб.

Виды доходов	Доходы за 2023 г. тыс. руб.	Доходы за 2022 г. тыс. руб.
Проценты по депозитам	194 391	119 485
Проценты по займам выданным	2 086	14 196
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	2 900	198
Доходы связанные с реализацией права до наступления платежа	5 707	8
Доходы от аренды земельных участков		3 969
Курсовые разницы	511 231	2 780 852
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса		17 056
Штрафы, пени, неустойки к получению	2 105	51
Прибыль (убыток) прошлых лет, выявленные в отчетном году	38 707	-
Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	297	99
Изменение оценочных значений по аренде (ФСБУ 25/2018)	11 255	25
Прочие доходы	-	165
Итого доходы	768 679	2 936 104

4.2. РАСХОДЫ ОБЩЕСТВА

Расходы Общества представлены в таблице:

Виды расходов	Расходы за 2023 г. тыс. руб.	Расходы за 2022 г. тыс. руб.
Амортизация	(6 346)	(1 544)
Расходы на оплату труда	(2 226)	(1 983)
Налоги и сборы	(87 929)	(1 674)
Содержание и текущий ремонт объектов недвижимости	(17 964)	(23 335)
Прочие расходы	(330 074)	(445 998)
Расходы на маркетинг	(346 176)	(49 062)
Проценты к уплате	-	(24 223)
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	(1 564)	(198)
Расходы, связанные с реализацией права до наступления платежа	(5 707)	-
Расходы по аренде земельных участков	(699)	(3 204)
Курсовые разницы	(310 141)	(3 301 116)
Оценочные обязательства и резервы	(979 970)	(76 061)
Доходы (расходы) связанные с реализацией объектов строительства		(277)
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	(572)	(36 302)
Проценты по аренде	(8)	(1 609)
Расходы на услуги банков	(8 623)	(4 820)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(397)	(262)

Затраты на достройке объектов	(419 547)	-
Изменения оценочных значений по аренде	(4 501)	-
Расходы по охране и содержанию земельных участков	(28 929)	-
Прочие расходы	(61 214)	(7 051)
Итого прочие расходы	(2 612 687)	(3 978 719)

5. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

	За 2023 г. тыс.руб	За 2022 г. тыс.руб
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(582 185)	4 069 318
Налог на прибыль, в том числе:	115 145	(830 925)
Текущий налог на прибыль	(83 896)	(813 094)
Отложенный налог на прибыль	199 041	(17 833)
Прочие корректировки	(7 718)	
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	419 480	4 065 469
Чистая прибыль(убыток)	(474 758)	3 238 393

6. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В соответствии с п. 16 ПБУ 11/2008 информация о бенефициарных владельцах не раскрывается.

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

В отчетном периоде не производилось списания дебиторской задолженности от связанных сторон, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены связанные стороны за 2022 и 2023 г.

Информация о связанных сторонах за 2022 г. представлена в таблице.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	15.11.2019	-
2	Международная компания акционерное общество «Дезайберг Холдингс Лимитед»	Калининградская обл., г. Калининград	Участник ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ», размер доли в уставном капитале ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» 99%	09.02.2018	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ЭСТЕЙТ»	г. Москва	Акционер МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» размер доли в уставном капитале 74,9%	2019	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Ви Холдинг»	г. Москва	Участник ООО «ВИ ЭСТЕЙТ», размер доли в уставном капитале ООО «ВИ ЭСТЕЙТ» 99,9999975858298%	12.11.2015	-

5	Общество с ограниченной ответственностью «ВЕЛЕС ТРАСТ» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «Ви Холдинг» в размере 88% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.07.2022	-
6	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом, отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «Ви Холдинг», размер доли ООО «Ви Холдинг» в уставном капитале 99%	07.04.2017	-
2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТЕРУС ЛАБ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ», размер доли ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ» в уставном капитале 100%	27.05.2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-ПАРК»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,9999758214657%	18.12.2017	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЭКО КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК» в уставном капитале 100%	20.04.2022	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАН	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ», размер доли ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-

	НЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО ТУШИНО»				
9	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 1»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 2»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13.09.2022	-
12	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 3»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 3» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13.09.2022	-
13	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 4»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 4» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13.09.2022	-
14	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 5»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
15	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 6»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
16	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 95%	24.11.2022	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 2»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 100%	22.11.2022	-
18	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 4»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 4», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 4» в уставном капитале 95%	14.12.2022	-
19	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 5»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
20	Общество с ограниченной	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6», размер доли ООО	20.12.2022	-

	ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 6»		«АСТРА ХОЛДИНГ 6» в уставном капитале 100%		
21	Общество с ограниченной Специализированный застройщик «Крайс Кристалл»	Воронежская обл., г. Воронеж	Дочернее общество ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1», размер доли ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1» в уставном капитале 100%	13.10.2022	-

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице.

2022	Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт
ООО «Ви Холдинг»	-	-	208	208	-	-
Аренда помещения по договору № 55/21 от 01.01.2021	-	-	208	208	-	-
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»	1 475	15 650	657 812	584 423	58 688	526
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021	384		6 408	6 266		526
Агентский договор №10/01 от 11.10.2022			11 408	1 770	9 638	
Письмо №ВХД-03-283/22 от 07.06.2022 по договору №ГСП-ВХД-05/08/18-73800 от 05.08.2018			379 300	379 300		
Соглашение о компенсации затрат № ВХД-03-2021/006 от 23.09.2020г. по Договору энергоснабжения			877	877		
Договор № ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г.		-	25 146	20 117	5 029	-
Договор № ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.			30 387	24 310	6 077	-
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019		-	99 192	79 354	19 838	-
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 091		4 364	4 364	1 091	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021	-	5 021	32 314	21 835	5 458	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	-	3 012	19 389	13 102	3 275	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	-	3 356	21 600	14 595	3 649	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	-	4 261	27 427	18 533	4 633	
ООО "АСТЕРУС ЛАБ"	-	-	6 140	7 323	-	1 183
Договор №РЕЗ-ВХДМ-1/21 от 26.02.2021	-	-	6 140	7 323	-	1 183
ООО «ВХД Жилой квартал»	-	335 550	1 125 712	790 162	-	-

Договор займа №1/РЕЗ от 01.03.2019 г.	-	335 550	366 700	31 150		
Получены заемные средства	-	320 990	345 990	25 000		
Проценты	-	14 560	20 710	6 150		
Договор займа № 6/РЕЗ от 27.04.2022			379 506	379 506		
Получены заемные средства			379 300	379 300		
Проценты			206	206		
Договор займа № 3/ВХДЖК от 25.04.2022			379 506	379 506		
Выданные заемные средства			379 300	379 300		
Проценты			206	206		
ООО «ВХД Менеджмент»		34 735	482 164	496 089		48 660
Договор №РЕЗ-ВХДМ-1/21 от 26.02.2021	-	1 000	6 998	5 998	-	-
Договор №DMA-P-01-08/18 от 01.08.18	-	33 735	474 813	489 738	-	48 660
Агентский договор №17-05 от 17.05.2021	-	-	115	115	-	-
Договор №16-06 от 16.06.2022			238	238		
ООО «ЭКО ТУШИНО»		507	254 795	10 102	246 994	2 808
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	2 029	2 029		507
Договор №АК-01/22 от 29.11.2022				2 301		2 301
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022			7 215	5 772	1 443	
Договор займа № 3/ВХДЖК от 25.04.2022			245 551		245 551	
Выданные заемные средства			238 300		238 300	
Проценты			7 251		7 251	
ООО "БИЗНЕС-СИТИ"			44 410		44 410	
Договор займа № 5/РЕЗ от 22.04.2022			44 410		44 410	
Выданные заемные средства			42 800		42 800	
Проценты			1 610		1 610	
МКАО "ДЕЗАЙБЕРГ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"			7 474 702	7 299 573	175 129	
Договор займа №1/ДЕЗ от 25.02.2022			2 375 129	2 200 000	175 129	
Выданные заемные средства			2 370 000	2 200 000	170 000	
Проценты			5 129	-	5 129	
Договор займа № 2/ДЕЗ от 04.03.2022			2 573 917	2 573 917		
Получены заемные средства			2 562 322	2 562 322		

Проценты			11 595	11 595		
Договор займа № 3/ДЕЗ от 04.03.2022			2 525 656	2 525 656		
Получены заемные средства			2 503 072	2 503 072		
Проценты			22 584	22 584		

Информация о связанных сторонах за 2023 г. представлена в таблице.

Перечень субъектов, способных контролировать или оказывать влияние на деятельность Общества:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ»	г. Москва	Участник Общества, размер доли в уставном капитале Общества 100%	15.11.2019	-
2	Международная компания акционерное общество «Дезайберг Холдингс Лимитед»	Калининградская обл., г. Калининград	Участник ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ», размер доли в уставном капитале ООО «ВХД ЖИЛОЙ КВАРТАЛ» 99%	09.02.2018	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ЭСТЕЙТ»	г. Москва	Акционер МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» размер доли в уставном капитале 74,9%	2019	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «Ви Холдинг»	г. Москва	Участник ООО «ВИ ЭСТЕЙТ», размер доли в уставном капитале ООО «ВИ ЭСТЕЙТ» 99,9999975858298%	12.11.2015	-
5	Акционерное общество «АБ Капитал» (Д.У. Комбинированным ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»)	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «Ви Холдинг» в размере 88% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.07.2022	-
6	Мельников Иван Сергеевич	Российская Федерация	Генеральный директор Общества	01.07.2022	-

Субъекты, на которые Общество оказывает влияние, либо контролируемых Обществом, отсутствуют.

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и Общество:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. - место нахождения, для Ф.Л. - гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «Ви Холдинг», размер доли ООО «Ви Холдинг» в уставном капитале 99%	07.04.2017	-

2	Общество с ограниченной ответственностью «АСТЕРУС ЛАБ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ», размер доли ООО «ВХД МЕНЕДЖМЕНТ» в уставном капитале 100%	27.05.2022	-
3	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-ПАРК»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,9999758214657%	18.12.2017	-
4	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
5	Общество с ограниченной ответственностью «ВХД ЭКО КВАРТАЛ»	г. Москва	Дочернее общество МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед», размер доли МКАО «Дезайберг Холдингс Лимитед» в уставном капитале 99,99%	28.12.2018	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «ВИ ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-ПАРК» в уставном капитале 100%	20.04.2022	-
7	Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-СИТИ»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ», размер доли ООО «ВХД БИЗНЕС-СИТИ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКО ТУШИНО»	г. Москва	Дочернее общество ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ», размер доли ООО «ВХД ЭКО КВАРТАЛ» в уставном капитале 100%	15.11.2019	-
9	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА МЕНЕДЖМЕНТ» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 1»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в размере 100% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	30.08.2022	-
11	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 2»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	13.09.2022	-
12	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 5»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
13	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 6»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	15.11.2022	-
14	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 7»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в размере 99,99% включена в состав имущества	06.07.2023	-

			Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»		
15	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ХОЛДИНГ 8»	г. Москва	Доля в уставном капитале ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в размере 99,99% включена в состав имущества Комбинированного ЗПИФ «МР 102 ДЕВЕЛОПМЕНТ»	06.07.2023	-
16	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 95%	24.11.2022	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 2»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 2», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 1» в уставном капитале 100%	22.11.2022	-
18	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 5»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 5» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
19	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 6»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 6» в уставном капитале 100%	20.12.2022	-
20	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 7»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 7» в уставном капитале 100%	21.07.2023	-
21	Общество с ограниченной ответственностью «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 8»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8», размер доли ООО «АСТРА ХОЛДИНГ 8» в уставном капитале 100%	21.07.2023	-
22	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Крайс Кристалл»	г. Москва	Дочернее общество ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1», размер доли ООО «АСТРА ДЕВЕЛОПМЕНТ 1» в уставном капитале 100%	13.10.2022	-

Виды и объем операций со связанными сторонами, включая существенные денежные потоки между Обществом и его связанными сторонами представлены в таблице.

2023	Сальдо на начало Дт	Сальдо на начало Кт	Обороты Дт	Обороты Кт	Сальдо на конец Дт	Сальдо на конец Кт
ООО «Ви Холдинг»	-	-	583	583	-	-
Договор №МД1 от 27.10.2023			371	371		
Аренда помещения по договору № 55/21 от 01.01.2021	-	-	212	212	-	-
ООО «Ви Холдинг Девелопмент»	58 688	526	182 751	199 811	41 764	662
Агентский договор №02/21 от 18.02.2021		526	7 590	7 454		662
Агентский договор №10/01 от 11.10.2022	9 638		12 333	16 649	5 322	
Агентский договор №КС/1 от 30.09.2022			2 455	2 455		

Договор №ВХД-СЗР-К-1/23 от 01.03.2023			36	36		
Договор №ВХД-СЗР-Ц-1/23 от 01.03.2023			467	467		
Договор № ВХД-РЕЗ-1760 от 07.10.2019 г.	5 029	-	15 917	20 946		-
Договор № ВХД-РЕЗ-1793 от 07.10.2019 г.	6 077		27 212	25 312	7 977	-
Договор № ВХД-РЕЗ/10-1762 от 21.01.2019	19 838	-	83 719	82 628	20 929	-
Договор №ВХД-РЕЗ-3611 от 16.07.2019	1 091		4 604	4 544	1 151	-
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9428 от 17.11.2021	5 458		2 355	7 813		
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9429 от 17.11.2021	3 275		4 143	6 710	708	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9430 от 17.11.2021	3 649		2 367	5 227	789	
Договор субаренды №ВХД-РЕЗ-9431 от 17.11.2021	4 633		19 553	19 298	4 888	
ООО "АСТЕРУС ЛАБ"		-1 183	16 861	27 757		12 079
Договор №РЕЗ-ВХДМ-1/21 от 26.02.2021		1 183	16 861	27 757		12 079
ООО «ВХД Менеджмент»		48 660	963 063	1 067 529		153 126
Договор №DMA-P-01-08/18 от 01.08.18	-	48 660	963 063	1 067 529		153 126
ООО «ЭКО ТУШИНО»	246 994	2 808	6 596	253 590		2 808
Договор №КТПН-ЭТ-РЕЗ1 от 13.05.2021		507	2 029	2 029		507
Договор №АК-01/22 от 29.11.2022		2 301				2 301
Договор субаренды №ЭТ-РЕЗ-1758 от 01.01.2022	1 443		4 567	6 010		
Договор займа № 4/РЕЗ от 22.04.2022	245 551			245 551		
Выданные заемные средства	238 300			238 300		
Проценты	7 251			7 251		
ООО "БИЗНЕС-СИТИ"		44 410	198	44 608		
Договор займа № 5/РЕЗ от 22.04.2022		44 410		44 410		
Выданные заемные средства		42 800		42 800		
Проценты		1 610	198	1 808		
МКАО "ДЕЗАЙБЕРГ ХОЛДИНГС ЛИМИТЕД"	175 129		786	175 915		
Договор займа №1/ДЕЗ от 25.02.2022	175 129			175 915		
Выданные заемные средства	170 000			170 000		
Проценты	5 129		786	5 915		

Информация о выплатах Обществом вознаграждения основному управленческому персоналу

Вид выплат	2023 г.	2022 г.
Оплата труда, оплата отпуска, тыс. руб.	2 211	3 258

7. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2023, на 31 декабря 2022, на 31 декабря 2021 года условные активы и условные обязательства у Общества отсутствуют.

Факторы, влияющие на финансовое состояние Общества

Условия ведения деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Существующие и потенциальные иски против Общества

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 г. не был создан ввиду их отсутствия.

Информация по сегментам.

Общество в 2023 г. осуществляло деятельность на территории РФ г. Москва.

Обеспечения выданные

Общество имеет обеспечения, выданные в пользу третьих лиц.

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
АО "Летная" - Поручительство по Соглашению от 15.09.2020г. (сокращении границ санитарно-защитной зоны)	17 000	17 000
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) по Договору генерального подряда у ООО "АНТТЕК" от 06.04.2020г.	23 762 614	26 492 802
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога прав (требований) от 19.09.2022 по договору Генерального подряда №Д-ГП-ВХДМ-12/22 от 14.04.2022г.	787 935	-
ПАО СБЕРБАНК - Договор залога имущественных прав №4930/2 от 02.06.2023	9 913 040	-
Итого	34 480 589	26 509 802

Обеспечения полученные

Расшифровка обеспечений представлена в таблице в тыс. руб.

Наименование обеспечения	на 31.12.2023 г.	на 31.12.2022 г.
Поступления денежных средств на счета ЭСКРОУ по заключенным Договором долевого участия	29 817 531	14 392 223
Гарантийные удержания и поручительства	11 507 155	10 658 297
Итого	41 324 686	25 050 520

По состоянию на 31 декабря 2023, на 31 декабря 2022 года и на 31.12.2021 года Общество не получало обеспечения в форме поручительства третьих лиц перед Обществом.

Ошибки прошлых периодов

Обществом не были выявлены ошибки прошлых периодов, подлежащие исправлению в 2023 г.

События после отчетной даты

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПОТЕНЦИАЛЬНЫХ РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

8.1. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию финансовых, правовых, страновых, региональных, а также прочим внутренним и внешним факторам (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В начале 2020 года распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности. В совокупности с геополитическим фактором, который связан с проведением с 24 февраля 2022 г. вооруженными силами Российской Федерации военной операции и введением против Российской Федерации странами ЕС и США экономических и политических санкций, указанные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, товарно-сырьевых рынках, и общеэкономическую неопределенность.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество продолжает выполнять обязательства в соответствии с условиями, установленными договорами.

Руководство проводит анализ и мониторинг потенциального роста волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок, в целях формирования будущей бизнес-стратегии, с учетом влияния факторов пандемии, а также последствий экономических и иных санкций. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности

8.2. Механизм управления рисками

Руководство Общества контролирует процесс управления перечисленными выше рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

8.3. Финансовые риски

Общество подвержено рыночному риску, риску изменения процентной ставки и риску ликвидности.

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски, например, риск изменения цен на долевые инструменты.

Риск изменения процентной ставки

Процентные ставки по финансовым активам и обязательствам Общества установлены исходя из ключевой ставки ЦБ РФ. В указанной связи, в связи с существенным увеличением ключевой ставки в феврале 2022 г., проценты по

финансовым активам и обязательствам Общества будут увеличиваться, что в результате может оказать влияние на финансовое состояние Общества.

Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что у Общества могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах.

Подверженность Общества валютному риску по состоянию на 31 декабря 2023 г. присутствует только в части остатка денежных средств, сформированного в валюте, отличной от валюты РФ, иные активы и обязательства, выраженные в валюте отличной от валюты РФ, у Общества отсутствуют.

Риск ликвидности

Риск ликвидности связан с возможностями Общества своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.

Общество осуществляет управление риском ликвидности посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала в соответствии с планами руководства. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ликвидности и ресурсов финансирования таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Вместе с тем, современные экономические условия, в которых Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность, могут оказать влияние на снижение ликвидности Общества в перспективных отчетных периодах.

8.4. Другие виды рисков

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, в том числе падение курса российского рубля, большая волатильность на рынках капитала, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

Страновые риски связаны с политической и экономической ситуацией в Российской Федерации. Санкции продолжают оставаться серьезным политическим риском для компаний, которые осуществляют деятельность на территории Российской Федерации. Они влияют на деловые связи с зарубежными партнерами и контрагентами, затрудняют доступ к зарубежным рынкам и капиталам, отдельным товарам, услугам и технологиям. Политика менеджмента Общества направлена на снижение рисков, связанных с влиянием санкций на российскую экономику и обеспечение устойчивого развития Общества.

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом операций Общества на внешнем рынке.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин. Общество не импортирует товары и не изготавливает продукцию из комплектующих иностранного производства. Изменение правил таможенного контроля и пошлин может нести для Общества риски, связанные с ростом стоимости приобретаемых основных средств, а также увеличение сроков поставки необходимого оборудования и/или запасных частей, только в случае совершения сделок в перспективных отчетных периодах, в связи с осуществлением Обществом инвестиционной деятельности.

Репутационные риски. В настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество продолжает выполнять обязательства, в соответствии с условиями установленными договорами.

Руководитель

20.03.2024 г.



(подпись)

Мельников И. С.

(расшифровка подписи)