

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7734564846		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 125167, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Аэропорт, ул 4-Я 8 Марта, дом 6А, помещение 17/11					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "МТ-АУДИТ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	9718154324		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1207700106877		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
ПЗ.1	Нематериальные активы	1110	5 428	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
ПЗ.2	Основные средства	1150	18 410	16 259	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	12 884	4 316	-
	Права пользования активами	11502	5 527	11 943	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	111 400	111 400	111 400
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	111 400	111 400	111 400
	Отложенные налоговые активы	1180	16 313	9 161	2 738
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	151 551	136 820	114 138
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Т4.1	Запасы	1210	2 111 993	845 400	400 516
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	12101	2 107 964	845 400	400 516
	Материалы	12102	4 029	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	134 171	76 666	20 755
Т5.1	Дебиторская задолженность	1230	111 193	119 546	56 868
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	2 334	-	-

	Авансы выданные под строительство	12302	61 596	85 396	36 342
	Проценты по займам выданным	12303	47 263	33 895	20 527
Т3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 492	3 391	1 248
	Прочие оборотные активы	1260	107	113	-
Т5.1	в том числе:				
	НДС налоговый агент	12601	69	75	-
	Расходы будущих периодов	12602	38	38	-
	Итого по разделу II	1200	2 361 956	1 045 116	479 388
	БАЛАНС	1600	2 513 507	1 181 936	593 526

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(71 747)	(30 025)	(16 325)
ОИК	Итого по разделу III	1300	(71 737)	(30 015)	(16 315)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
ПЗ.8	Заемные средства	1410	2 024 178	926 161	579 142
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 723	3 252	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Т5.3	Прочие обязательства	1450	430 132	20 921	2 338
	в том числе: Долгосрочная кредиторская задолженность	14501	419 126	4 827	2 338
	Итого по разделу IV	1400	2 456 033	950 334	581 480
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
ПЗ.8	Заемные средства	1510	-	206 445	-
Т5.3	Кредиторская задолженность	1520	129 198	55 160	28 233
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	126 573	42 797	28 233
	Расчеты по налогам и сборам	15202	2 625	2 363	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	13	12	128
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	129 211	261 617	28 361
	БАЛАНС	1700	2 513 507	1 181 936	593 526



Руководитель

(подпись)

Чириков Альберт
Алексеевич

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"	ИНН	7734564846		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
3.10	Коммерческие расходы	2210	(8 762)	(6 784)
3.10	Управленческие расходы	2220	(3 393)	(2 214)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(12 155)	(8 998)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.10	Проценты к получению	2320	13 376	13 376
3.10	Проценты к уплате	2330	(17 222)	(15 748)
3.10	Прочие доходы	2340	4 200	56
	Прочие расходы	2350	(38 592)	(5 553)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(50 393)	(16 867)
	Налог на прибыль	2410	8 679	3 172
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	8 679	3 172
	Прочее	2460	(9)	(4)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(41 723)	(13 699)

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	(41 723)	(13 699)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



**Чириков Альберт
Алексеевич**

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004	31	12 2023

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный
Застройщик "ДИНВЕСТ" по ОКТО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

7734564846

Вид экономической деятельности
Строительство жилых и нежилых зданий

по ОКВЭД 2

41.20

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность

по ОКOPФ / ОКФС

12300 16

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

384

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г. За 2022 г.	3100	10	-	-	-	(16 325)	(16 315)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(13 700)	(13 700)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(13 700)	(13 700)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

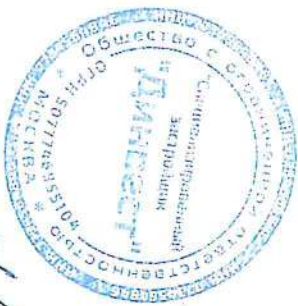
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	(30 025)	(30 015)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(41 722)	(41 722)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(41 722)	(41 722)
переоценка имущества	3322	X	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	10	-	-	-	(71 747)	(71 737)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
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	3402	-	-	-	-
до корректировок					
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	(71 737)	(30 015)	(16 315)



Руководитель

(подпись)

(Handwritten signature)

Чириков Альберт
Алексеевич

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710005		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "ДИНВЕСТ"	ИНН	7734564846		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	41.20		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 208	181
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 208	181
Платежи - всего	4120	(699 013)	(490 097)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(606 529)	(411 054)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 108)	(1 538)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(6 623)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(91 376)	(70 882)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(694 805)	(489 916)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	695 905	591 067
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	695 905	591 067
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(98 820)
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	-	(98 820)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	695 905	492 247
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 100	2 331
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 391	1 248
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 491	3 391
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(188)

Руководитель



**Чириков Альберт
Алексеевич**

(подпись)

(расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	6 150	-	-	-	6 150	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	(722)	-	-	-	(722)
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	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:	5121	-	-	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

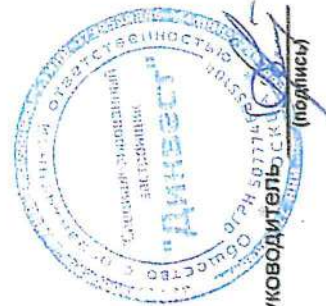
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	6 150	(6 150)	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	851	(851)	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	
Экстерьерная 3D визуализация 1							



Руководитель (подпись)
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

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.	-	14 101	-	(14 101)	-
	5250	за 2022г.	-	4 980	-	(4 980)	-
в том числе: Телевизор Samsung QE75Q60BAUXCE черный/4K ultra HD75	5241	за 2023г.	-	151	-	(151)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	198	86	243 183
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (заполн. и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

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:				
5321				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326				
5329				
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



Руководитель (подпись)
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

18 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	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	845 400	-	845 400	1 275 413	(8 820)	-	-	-	2 111 993	-	2 111 993
	5420	за 2022г.	400 516	-	400 516	451 668	(6 784)	-	-	-	845 400	-	845 400
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	4 087	(58)	-	-	-	4 029	-	4 029
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	8 762	(8 762)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	6 784	(6 784)	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	845 400	-	845 400	1 262 564	-	-	-	-	2 107 964	-	2 107 964
	5427	за 2022г.	400 516	-	400 516	444 884	-	-	-	-	845 400	-	845 400

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель филиала
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	3 518	3 518	19	19	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	3 518	3 518	19	19	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской задолженности	перевод из кредиторской задолженности	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	947 082	1 176 567	197 033	(72 817)	-	206 445	-	-	2 454 310
	5571	за 2022г.	581 480	553 850	64 404	-	(252 652)	-	-	-	947 082
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	856 231	744 113	186 356	(64 775)	-	-	-	-	1 721 925
	5572	за 2022г.	291 989	508 567	55 675	-	-	-	-	-	856 231
займы	5553	за 2023г.	69 930	15 200	10 677	-	206 445	-	-	-	302 252
	5573	за 2022г.	287 153	26 700	8 729	-	(252 652)	-	-	-	69 930
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочная кредиторская задолженность	5555	за 2023г.	4 827	417 254	-	(2 955)	-	-	X	X	419 126
	5575	за 2022г.	2 338	2 489	-	-	-	-	X	X	4 827
Арендные обязательства	5556	за 2023г.	16 094	-	-	(5 087)	-	-	X	X	11 007
	5576	за 2022г.	-	16 094	-	-	-	-	X	X	16 094
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	261 605	116 275	-	(42 237)	(206 445)	-	-	-	129 198
	5580	за 2022г.	28 233	43 141	3 940	(66 361)	252 652	-	-	-	261 605
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	52 797	116 013	-	(42 237)	-	-	-	-	126 573
	5581	за 2022г.	28 233	40 783	-	(16 219)	-	-	-	-	52 797
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 363	262	-	-	-	-	-	-	2 625
	5583	за 2022г.	-	2 358	5	-	-	-	-	-	2 363
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	206 445	-	-	-	(206 445)	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	3 935	(50 142)	252 652	-	-	-	206 445
прочая	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 208 687	1 292 842	197 033	(115 054)	X	-	-	-	2 583 508
	5570	за 2022г.	609 713	596 991	68 344	(66 361)	X	-	-	-	1 208 687

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	-	-	-



**Чириков Альберт
Алексеевич**
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

18 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	39	-
Расходы на оплату труда	5620	846	742
Отчисления на социальные нужды	5630	256	223
Амортизация	5640	2 932	664
Прочие затраты	5650	8 083	7 369
Итого по элементам	5660	12 156	8 998
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	12 156	8 998

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



Руководитель
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (подпись)
 (расшифровка подписи)

18 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	12	1	-	-	13
в том числе:						
резерв отпуск	5701	12	1	-	-	13



Чириков Альберт
Алексеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

18 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	68 500	68 500	68 500
в том числе:				
АО «Банк ДОМ.РФ» договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410/091-20 от 04.06.2020года, залог Недвижимое имущество Объект культурного наследия регионального значения «Здания электротеатра Форум 1914 г., инж. Л.А. Анохин, общей площадью 2737,8 кв.м.	5811	500	500	500
АО «Банк ДОМ.РФ» договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410/091-20 от 04.06.2020года. Право аренды земельного участка общей площадью 2007 +/- 16 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001089:67	5812	68 000	68 000	68 000

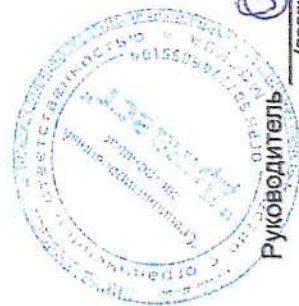


Руководитель
 (подпись)
 Чириков Альберт
 Алексеевич
 (расшифровка подписи)

18 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Чириков Альберт
Алексеевич
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

18 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и
отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года**

**Общества с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ДИНВЕСТ»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДИНВЕСТ» (далее «Общество») за 2023 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДИНВЕСТ»

Сокращенное наименование: ООО СЗ «ДИНВЕСТ»

Адрес местонахождения (почтовый адрес): 105043, Москва г, Первомайская ул, дом № 58Б,Строение 1, Этаж 2, помещение 1, комната 1 (до 15.03.2023г.)

С 15.03.2023 адрес местонахождения : 123456 Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, д.6А, пом. 17/11.

ИНН: 7734564846

КПП: 771901001 (до 15.03.2023)

КПП: 771401001 (с 15.03.2023)

ОКПО: 81357847

Основные виды деятельности Общества в 2023 году:

Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

ООО СЗ «ДИНВЕСТ» 31 мая 2007 года зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746855104. Выдано свидетельство о государственной регистрации предприятия № 009383112, серия 77 от 31 мая 2007 года.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Протоколом общего собрания от 12.03.2020г., зарегистрирован 20.03.2020 года.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2022 году — 1 человек;
- в 2023 году — 1 человек.

Состав участников Общества на 31 декабря 2023 года:

№ п/п	Участник/Акционер	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	100	10

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год, утвержденная приказом от 28 декабря 2021 года №1-УП подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Учетной политикой.

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

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

операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу, исчисленному за период, не производится.

По договорам, предусматривающим оплату в рублях РФ суммы, установленной в иностранной валюте, которыми предусмотрен курс иностранной валюты, отличный от официального курса, установленного Банком России, пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов производится по курсу иностранной валюты к рублю, установленному договором.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся бухгалтерской службой, как структурным подразделением, возглавляемым Главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, векселя крупных стабильных банков.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока

полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

При переходе на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Арендные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Учет амортизации нематериальных активов

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА Организацией;
- срок действия прав Организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание. Под моральным (коммерческим) устареванием понимается ситуация, когда появление более новых и совершенных НМА вынуждает Организацию отказываться от применения старых, но еще пригодных к использованию объектов НМА;
- экономическая ситуация на рынке (в том числе предполагаемые действия реальных или потенциальных конкурентов);
- зависимость срока полезного использования данного НМА от срока полезного использования других активов Организации.

Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на товарный знак. Впоследствии срок полезного использования товарного знака может быть уточнен:

- уменьшен, если Организация намерена прекратить его использование до истечения срока действия свидетельства на товарный знак;
- увеличен, если Организация намерена продлить действие свидетельства на товарный знак.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Нематериальные активы не более 40 000 рублей за единицу списываются путем начисления 100 % амортизации в периоде передачи в эксплуатацию.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Учет запасов

Единицей бухгалтерского учета сырья и материалов является номенклатурный номер.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены. Указанное решение раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных

ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается в сумме прямых затрат без включения косвенных затрат.

Финансовые вложения

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Заемные обязательства

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает *десять миллионов рублей*.

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта. По окончании строительства и передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.33 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива.

В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива.

Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Доходы от обычных видов деятельности

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества,

сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).

- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль.

Резервы и оценочные обязательства

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;
- резерв под оценочное обязательство в части налога на прибыль.

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Учет аренды и лизинга

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

В связи с началом применения ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация по каждому договору аренды, в котором она является арендатором, вместо ретроспективного пересчета единовременно признает на конец 2021 года право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль.

Ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за 2021 год не пересчитываются.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- 1) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- 2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат (за исключением случая, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров)/

Учет государственной помощи

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2000 года №92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере фактического получения ресурсов.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

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

2.2. Изменения учетной политики

В 2023 году существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2022 годом не вносились.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

У Общества отсутствовали НМА с неопределенным сроком полезного использования.

Срок полезного использования НМА не изменялся.

В отчетном периоде НМА не переоценивались, убыток от обесценения не признавался.

На 31.12.2023 года Нематериальные активы у Общества составляют сумму 5428 тыс. руб.

Наименование	Первоначальная стоимость, тыс. руб.	Амортизация, тыс. руб.	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., тыс. руб.
3D тур объект Форум	648	52	596
Дизайн-концепция объект Форум	650	52	598
Сайт проекта Форум	3 150	252	2 898
Экстерьерная 3D визуализация 1	851	298	553
Экстерьерная 3D визуализация 2	851	68	783
Итого	6 150	722	5 428

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2023 года основные средства у Общества представлены в таблице: тыс. руб.

Основное средство, Инвентарный номер, Первоначальная стоимость	Первоначальная стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Земельный участок 77:01:0001089:67, MR-172542, 18 457 129.50 (аренда)	18 663	13 137	5 526

Телевизор Samsung QE75Q60BAUXCE черный/4K ultra HD75, 172580, 151 044.01	151	22	129
Строительное ограждение с подсветкой "FORUM", 172665, 10 525 451.30	10525	3323	7202
Объемный макет объект "Форум" , 172324, 4 980 000.00	4 980	2 656	2 324
Объемный макет объект ЖК "Форум" 2, 173009, 3 425 000.00	3 425	196	3229
Итого	37 745	19 335	18 410

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящихся в процессе государственной регистрации.

Не происходило изменений сроков полезного использования основных средств.

ООО СЗ«ДИНВЕСТ» арендует офис Договор №Г-13/24 от 13.06.23г. по адресу: 123456 Российская Федерация, г. Москва, муниципальный округ Аэропорт, ул. 4-я 8 Марта, д.6А, пом. 17/11, данное помещение отражено на забалансовом счете 001 в сумме 198 тыс. руб.

Общество не признает предмет аренды офиса в качестве права пользования активом и не признает обязательство по аренде, в связи с тем, что рыночная стоимость предмета аренды не превышает 300 000 руб.

У Общества отсутствуют объекты основных средств, стоимость которых не погашается.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности в Организации нет.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года предоставленные займы (векселя) включали:
тыс. руб.

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Классификация (долгосрочный/ краткосрочный)	Ставка, %	Начисленные проценты, тыс. руб.
ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	Договор займа №ДНВ-БЭ-1 от	111 400	31.12.25	долгосрочный	12	33 895

	17.06.2020 (12%,)					
Итого	X	111 400	X	X	X	33 895

По состоянию на 31 декабря 2022 года предоставленные займы (векселя) включали: тыс. руб.

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Классификация (долгосрочный/ краткосрочный)	Ставка, %	Начисленные проценты, тыс. руб.
ООО "БУТОВО-ЭСТЕЙТ"	Договор займа №ДНВ-БЭ-1 от 17.06.2020 (12%,)	111 400	31.12.25	краткосрочный	12	47 263
Итого	X	111 400	X	X	X	47 263

По состоянию на 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

3.4. ЗАПАСЫ

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

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2023 гг. у Общества отсутствуют залоговые запасы.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 Декабря 2023 года был создан резерв по сомнительным долгам:

Контрагент	Договор	Сумма тыс. руб.
МГТС ПАО	договор № 0341439-1/2020	19
ИП Белов Алексей Валерьевич	Без договора	16
ИНЖСИСКОМ ООО	Договор №ТК-01-10-20 от 05.10.2020 (соглашение от 08.10.2021)	224
Мосгосэкспертиза ГАУ	Договор №И/149 от 04.07.23	839

ООО "ЭКОЛОГИЯ ПРО"	Договор №12/20 от 27.10.2020 (соглашение от 08.10.2021)	54
ООО "ЦТП МОЭК"	Договор №10-11/20-335 от 29.06.20	2 075
ГБУ "МОСГОРГЕОТРЕСТ"	Договор №3/1143-23 от 03.04.23	291
ИТОГО		3 518

Долгосрочная дебиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев отсутствует.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

Дебитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
ПАО "МОСКОВСКАЯ ОБЪЕДИНЕННАЯ ЭЛЕКТРОСЕТЕВАЯ КОМПАНИЯ" ПАО "МОЭСК"	24 263	20 307
ООО "ТЕХНОЛОГИИ ДЕКОРА"	-	7 406
Цимайло Ляшенко и Партнеры АБ ООО	560	23 580
МегаСтрой ООО		12 590
МОСВОДОКАНАЛ АО	6 052	353
АО МР Групп	5 000	-
БУТОВО-ЭСТЕЙТ ООО	47 263	33 895

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2023 года	2022 года	2021 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	4492	3 391	1 248
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках			—
Итого денежные средства	4492	3 391	1248
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты			—
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	4492	3 391	1248

К денежным эквивалентам Общество относит краткосрочные депозиты (сроком до трех месяцев) и депозиты до востребования.

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.

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата. 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.

Расшифровка строки 4119

Наименование расхода	31.12.2023	31.12.2022
Проценты расчетно-кассовое обслуживание	8	7
Поступление по уступке права требования	4200	
Доход от валютных операций	-	174
Итого денежные средства	4208	181

Расшифровка строки 4129

Наименование расхода	31.12.2023	31.12.2022
Услуги банка	18 152	2 834
Госпошлина	-	1
Налоги	72 296	68 047
Штрафы	928	-
Итого денежные средства	91 376	70 882

Обязательства выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	На 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
ЕВРО	99,1919	75,6553	84,0695

3.7. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей.

В течение 2023 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.8. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2022 года составила 926 161 тыс. руб., в том числе

тыс. руб.

Заимодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита (вкл. %)	Дата возврата займа/кредита	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22	32 292	31.12.25	20,1	76 300

ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор займа полученный б/н от 31.12.20	37 638	30.09.28	10	-
Банк «ДОМ РФ» АО	Кредитный договор № 90-091/КЛ-20 от 04.06.2020	856 231	30.03.25	11,5	3 725 712
Итого	Х	926 161	Х		3 802 012

Общая сумма задолженности по долгосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2023 года составила 2 024 178 тыс. руб., в том числе

тыс. руб.

Займодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита (вкл. %)	Дата возврата займа/кредита	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
Банк «ДОМ РФ» АО	Кредитный договор № 90-091/КЛ-20 от 04.06.2020	1 721 925	30.03.25	11,5	3 740 087
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор займа полученный б/н от 31.12.20(новация б/н 18.10.23)	40 775	31.03.28	10	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Профит Инвест)	3201	31.12.2025	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Элориетта Лимитед)	202091	31.12.2025	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22	54 921	30.03.2028	20,1	58 100
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Соглашение о новации долга в займ от 29.05.2020 (13%, до 31.12.2023г)	1265	31.12.2025	13	-
Итого	Х	2 024 178	Х		3 798 187

Общая сумма задолженности по краткосрочным кредитам и займам общества по состоянию на 31.12.2022 года составила 206 445 тыс. руб., в том числе

тыс. руб.

Займодавец	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма займа/кредита (вкл. %)	Дата возврата займа/кредита	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Профит Инвест)	3201	30.09.23	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Договор уступки б/н от 29.01.2020 (Элориетта Лимитед)	202 091	30.09.23	-	-
ООО «БУТОВО ЭСТЕЙТ»	Соглашение о новации долга в займ от 29.05.2020 (13%, до 31.12.2023г)	1 153	31.12.23	13	-
Итого	Х	206 445	Х		-

3.9. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
ООО "ТЕХНОЛОГИИ ДЕКОРА"	7247	—
ООО "ХАТТОН ДЕВЕЛОПМЕНТ"	-	2500
КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР ООО	3 297	3919
ООО «МАРКС ИНЖИНИРИНГ»	2 363	5 696
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы)	515 309	-
МегаСтрой ООО	4 884	21 462

Долгосрочная кредиторская задолженность со сроком обращения более 12 месяцев отражена на 31.12.2023г. по строке 14501 прочие обязательства в общей сумме 419 126 тыс. руб. – гарантийные удержания по договору №№ФОР-В-01 от 09.01.23г. с ООО «СК ВИСИНА» -1539 тыс. руб., гарантийные удержания по договору №03С/22 от 05.04.22 с ООО «ИРТЫШ», сумма -333 тыс. руб. , по договору с УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы) № ДАЗУ №М-01-027409-002-Р от 19.04.2021(изм. цели, рассрочка за первый год аренды) - 417 254 тыс. руб.

ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря 2023г составляет 2625 тыс. руб.:

НАЛОГ	2023 года	2022 года	2021 года
Налог на добавленную стоимость	138	-	-
Налог на прибыль	-	-	-
Налог на имущество	2487	2363	—
Итого	2 625	2363	-

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В течение отчетного периода судов с налоговыми органами не было.

3.10. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2022 и 2023 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

Доходы и расходы по основной деятельности

Детализация доходов и расходов от деятельности ООО «СЗ«ДИНВЕСТ» за 2022-2023 год представлены в таблице:

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Доходы по обычным видам деятельности, в т.ч.	-	-
Расходы по обычным видам деятельности	(12155)	(8998)
Коммерческие расходы	(8762)	(6784)
Услуги рекламы или маркетинга	(5738)	(6784)
Амортизация	(2508)	

тыс. руб.

Расходы на продажу	(516)	
Управленческие расходы	(3393)	(2214)
Аудиторские услуги	(675)	(200)
Госпошлина	(4)	
Прочие расходы	(58)	(93)
Юридические и нотариальные услуги	(1445)	(932)
Приобретение ПО	(109)	
Аренда помещения	-	(26)
Оплата труда	(846)	(742)
Страховые взносы	(256)	(221)
Прибыль убыток от продаж	(12155)	(8998)
Проценты к получению	13376	13376
Проценты к уплате	(17222)	(15748)
Прочие доходы, т.ч.	4200	56
Курсовые разницы	-	56
Уступка права требования	4200	
Прочие расходы, в т. ч.:	(38592)	(5553)
Услуги банков	(18 152)	(2839)
Штрафы, пени	(1118)	(105)
Резервы по сомнительным долгам	(3500)	(19)
Списание выделенного НДС	-	(1009)
Прочие внереализационные расходы (Не учитываемые в целях налогообложения)	(6847)	
Расходы по уступке права требования (после наступления срока платежа)	(7697)	
Процентные расходы ФСБУ 25/2018	(1278)	(1581)

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

3.11. Оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022 создан резерв на оплату отпусков в сумме 13 тыс. руб.

3.12. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2023 году Обществом получена налоговый убыток 38 619 тыс.руб. (в 2022 году: в размере 14376 тыс. рублей).

Наименование показателя	За 2023 год	За 2022 год
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(50 394)	(16 868)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(10079)	(3374)
Постоянные разницы отчетного периода:	6997	1009
<i>Расходы непроизводственного характера</i>	6997	1009
Итого постоянные разницы	6997	1009
Временные разницы отчетного периода:	4778	1 483
<i>Создание резервов отпуск</i>	-	-116
<i>Резерв по сомнительной задолженности</i>	3500	18
<i>Процентные расходы ФСБУ 25/2018</i>	1278	1 581
Итого временные разницы:	4778	1483

Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет	(38619)	(14 376)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	(7724)	(2875)

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового актива	16 313	9162	2738

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря нет:

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового обязательства	1 724	3 252	-

3.13. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

Информация о связанных сторонах ООО СЗ «ДИНВЕСТ» по состоянию на 31 декабря 2023 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия в уставном капитале общества, %
1	2	3	4	5	6
1	Чириков Альберт Алексеевич	Г. Москва	Генеральный директор	11.01.2022	Доли не имеет
2	ООО «БУТОВО-ЭСТЕЙТ»	105043, Москва г, Первомайская ул, дом № 58Б, строение 1, этаж 2, комната 8А	Единственный участник общества	07.06.2018	100%
3	Тимохин Роман Сергеевич	Г. Москва	Конечный бенефициар	14.08.2020	100%
4	АО «МР ГРУПП»	127015, Москва г, Новодмитровская ул, дом 2, корпус 2, помещение XXXI	Управляются одним лицом (конечный бенефициар)	—	—
6	БАНК ДОМ РФ АО	125009, город Москва, ул. Воздвиженка, д. 10	Значительное влияние	—	—

Бенефициарным владельцем является — Тимохин Роман Сергеевич.

В отчетном периоде осуществлялись следующие операций со связанными сторонами: — выплата зарплаты Генеральному директору Чирикову Альберту Алексеевичу в размере 359 тыс. руб., страховые взносы с заработной платы— 108 тыс. руб.;

— между Обществом и АО «МР Групп» был заключен договор по реализации инвестиционного проекта, согласно которому АО «МР Групп» является управляющим проектом, Вознаграждение управляющего проектом АО «МР Групп» за отчетный период по договору № РИП-ФОРУМ от 24.05.22г. составило 95 000 тыс. руб., оплачено 105000 тыс. руб., вознаграждение за услуги хранение печатей, штампов и предоставление рабочего места 10 тыс. руб.

— БАНК ДОМ РФ АО. По заключенному кредитному договору № 90-091/КЛ-20 от 04.06.2020г., в 2023 году поступило кредитных средств на расчетный счет организации 744 113 тыс. руб.,возвращено 63 407 тыс. руб. начислены проценты 186356 тыс. руб.

— ООО «БУТОВО-ЭСТЕЙТ». По заключенному договору займа выданному №ДНВ-БЭ-1 от 17.06.2020г. в 2023 году начислены проценты в сумме 13368 тыс. руб. В 2023 году по договору займа полученный №БЭ-ДНВ-01 от 01.04.22 г. (лимит 100 000, ставка 20.01% годовых, срок 2024 года), получено в течение 2023 года -15200 тыс. руб., начислены проценты – 7429 тыс. руб. Также в течение 2023 года были начислены проценты по действующим договорам займа (новациям) в сумме - 3249 тыс. руб.

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2023 и 2022 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	за текущий период	за аналогичный период предыдущего года
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	467	503
Оплата труда	359	384
Премии	—	—
Отчисления с оплаты труда	108	119
Ежегодный оплачиваемый отпуск	—	—
Начисление вознаграждения совету директоров	—	—
Прочие выплаты	—	—
Резерв по вознаграждениям	—	—
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
По окончании трудовой деятельности	—	—
В виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.	—	—
Прочие выплаты	—	—
ИТОГО	467	503

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

Корректировки данных за предыдущие периоды не производилось.

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

5.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному договору №90-091/КЛ-20 от 04.06.2020г. ООО СЗ«ДИНВЕСТ» заключило с АО «Банк ДОМ.РФ» договор об ипотеке (залоге недвижимости) №410/091-20 от 04.06.2020 года, залоговая стоимость имущества 68 500 тыс. руб.

Настоящий договор об ипотеке действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств и возникновения основания для прекращения залога и погашение соответствующей записи в ЕГРН.

Предметом залога является следующее имущество:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Залоговая стоимость, тыс. руб.
1	Недвижимое имущество Объект культурного наследия регионального значения «Здания электротeatра Форум 1914 г., инж. Л.А. Анохин, общей площадью 2737,8 кв.м., расположенный по адресу: 127051, г. Москва, р-н Мещанский, ул. Садово-Сухаревская, д.14, кадастровый номер 77:01:0001089:1010	2737,8	500
2	Право аренды земельного участка общей площадью 2007 +/- 16 кв.м., кадастровый номер: 77:01:0001089:67	2007	68000

Информация о наличии Обеспечений обязательств и платежей выданных за отчетный период представлена в Таблице 8 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

5.4. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудования, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

7.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

7.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют.

8.2. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), аккредитивы.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

8.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

8.4. Малое предпринимательство

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

8.5. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Учетная политика Общества на 2023 год сформированы на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы по состоянию на 31.12.2023 (71737тыс.руб.) снизились по сравнению с тем же

показателем на 31.12.2022 (30 025 тыс.руб.), что связано с увеличением по сравнению с предыдущим отчетным периодом текущих расходов организации. Вместе с тем Общество планирует в дальнейшем получить доход от деятельности после реализации инвестиционного проекта и передачи помещений в завершенном строительстве объекте по адресу: г. Москва, ул. Садовая-Сухаревская, вл. 14 стр. 1. Согласно финансовой модели реализации проекта строительства, в соответствии с которым планируется получение дохода в последующих отчетных периодах, подтверждается факт отсутствия признаков прекращения Обществом финансово-хозяйственной деятельности в обозримом будущем.

Неравномерное получение дохода связано с особенностью деятельности по строительству и реконструкции, носящей характер длительного производственного цикла. Таким образом, у Общества отсутствует намерение и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях.

Развитие пандемии коронавируса (COVID-19) в Российской Федерации оказали существенное влияние на уровень деловой активности.

Общество не относится к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции и, несмотря на сложившуюся ситуацию, продолжает свою деятельность: Общество не расторгало договоры с существенными заказчиками и покупателями, не происходило существенных сокращений штата. Общество продолжает осуществлять виды деятельности, предусмотренные уставом.

Ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на свое финансовое положение. В настоящее время Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Общество осуществляет строительство с привлечением заемных (кредитных) средств, при этом ставки привлечения денежных средств в текущем году существенно не изменились, в связи с чем Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет счетов в зарубежных банках, в связи с чем заморозка российских активов не повлияла на финансовое положение Общества. Отключение ряда банков от системы SWIFT также не повлияло на способность Общества вести расчеты с иностранными контрагентами.

Общество не отмечает и не прогнозирует существенного объема отказов потенциальных покупателей от исполнения заключенных договоров.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

Дивиденды за 2023 год после 31 декабря 2023 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционный риск

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

18 марта 2024 года



Чириков Альберт Алексеевич