



	Расходы будущих периодов	11508	-	-	-
п5.1	Права пользования активами	11509	3 306	4 203	6 977
	Затраты на ремонт основных средств	11510	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	11602	-	-	-
	Материальные ценности предоставленные во временное пользование	11603	-	-	-
	Прочие доходные вложения	11604	-	-	-
т3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	10
	в том числе:				
п4	Паи	11701	-	-	10
	Отложенные налоговые активы	1180	248 308	255 997	230 010
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	в том числе:				
	Перевод молодняка животных в основное стадо	11901	-	-	-
	Приобретение взрослых животных	11902	-	-	-
	Расходы будущих периодов	11903	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	290 252	445 137	421 775
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
т4.1	Запасы	1210	2 141 723	2 612 117	3 539 526
	в том числе:				
	Материалы	12101	-	-	-
	Брак в производстве	12102	-	-	-
	Товары отгруженные	12103	-	-	-
	Товары	12104	6 000	6 000	51 611
	Готовая продукция	12105	419 940	9 719	9 719
	Расходы на продажу	12106	-	-	-
	Основное производство	12107	-	-	-
	Полуфабрикаты собственного производства	12108	-	-	-
	Вспомогательные производства	12109	-	-	-
	Обслуживающие производства и хозяйства	12110	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12111	-	-	-
п5.3	Затраты на строительство	12112	1 712 350	2 592 602	3 473 834
п5.3	Права пользования активами	12113	3 433	3 796	4 362
п5.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	188 527	364 529	461 111
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	-	1 407	1 408
	НДС по приобретенным НМА	12202	-	-	-
	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12203	-	159	222
	НДС по приобретенным услугам	12204	-	3 810	3 397
	НДС, уплаченный при ввозе товаров на территорию РФ	12205	-	-	-
	НДС по товарам, реализованным по ставке 0% (экспорт)	12206	-	-	-
	НДС при строительстве ОС	12207	188 527	359 153	456 084
т5.1	Дебиторская задолженность	1230	311 354	253 276	1 213 268
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	290 383	205 057	703 904
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15 247	598	6 855
	Расчеты по налогам и сборам	12303	205	648	26
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	-	-




	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	4
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	26	22	21
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	-	-	-
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	2 565	46 951	383 653
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Выполненные этапы по незавершенным работам	12311	-	-	-
	Оценочные обязательства	12312	-	-	-
	Расчеты с факторинговыми компаниями	12313	-	-	-
	Расчеты по договорам ДДУ	12314	2 928	-	118 805
т3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	-	-	-
	Предоставленные займы	12403	-	-	-
	Вклады по договору простого товарищества	12404	-	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12405	-	-	-
	Депозитные счета	12406	-	-	-
	Депозитные счета (в валюте)	12407	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	108 661	1 366	83 625
	в том числе:				
	Касса организации	12501	-	-	-
	Операционная касса	12502	-	-	-
	Касса организации (в валюте)	12503	-	-	-
	Касса по деятельности платежного агента	12504	-	-	-
	Расчетные счета	12505	108 661	1 366	83 625
	Валютные счета	12506	-	-	-
	Аккредитивы	12507	-	-	-
	Чековые книжки	12508	-	-	-
	Прочие специальные счета	12509	-	-	-
	Аккредитивы (в валюте)	12510	-	-	-
	Прочие специальные счета (в валюте)	12511	-	-	-
	Переводы в пути	12512	-	-	-
	Счет цифрового рубля	12513	-	-	-
п5.5	Прочие оборотные активы	1260	-	-	334
	в том числе:				
	Акцизы по оплаченным материальным ценностям	12601	-	-	-
	Денежные документы	12602	-	-	-
	Денежные документы (в валюте)	12603	-	-	-
	НДС по экспорту к возмещению	12604	-	-	-
	НДС, начисленный по отгрузке	12605	-	-	-
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12606	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12607	-	-	131
	Недостачи и потери от порчи ценностей	12608	-	-	-
	НДС по арендованным обязательствам	12609	-	-	203
	Итого по разделу II	1200	2 750 266	3 231 288	5 297 864
	<b>БАЛАНС</b>	1600	3 040 517	3 676 425	5 719 639

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
п1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	239 745	239 745	239 745
	в том числе:				
	ЗАО "УК "ДОМ"	1311	239 731	239 731	239 731
	Алексеев Андрей Евгеньевич	1312	14	14	14
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	-	-	-
	Переоценка НМА	13402	-	-	-
	Переоценка прочих внеоборотных активов	13403	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	в том числе:				
	Резервы, образованные в соответствии с законодательством	13601	-	-	-
	Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	13602	-	-	-
п6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 558 003)	(2 603 666)	(2 537 072)
п6	Итого по разделу III	1300	(2 318 258)	(2 363 921)	(2 297 327)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т5.3	Заемные средства	1410	4 499 264	4 245 587	3 350 446
	в том числе:				
п5.6	Долгосрочные кредиты	14101	241 836	195	-
п5.6	Долгосрочные займы	14102	4 243 285	4 245 392	3 193 091
	Долгосрочные кредиты (в валюте)	14103	-	-	-
	Долгосрочные займы (в валюте)	14104	-	-	-
п5.6	Проценты по долгосрочным кредитам	14105	14 143	-	157 355
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 908	1 792	2 132
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	134 457	135 635	255 566
	в том числе:				
п5.7	Целевое финансирование (долгосрочные обязательства)	1451	133 731	133 731	251 001
п5.7	Обязательства по аренде	1452	726	1 904	4 565
	Итого по разделу IV	1400	4 635 630	4 383 014	3 608 144
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
т5.3	Заемные средства	1510	-	-	312 925
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	-	-	312 175
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15104	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15105	-	-	750
	Проценты по долгосрочным займам	15106	-	-	-
	Краткосрочные кредиты (в валюте)	15107	-	-	-
	Краткосрочные займы (в валюте)	15108	-	-	-
	Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)	15109	-	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)	15110	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам (в валюте)	15111	-	-	-



	Проценты по долгосрочным займам (в валюте)	15112	-	-	-
т5.3	Кредиторская задолженность	1520	237 091	349 253	724 702
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	11 947	126 779	15 474
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 428	770	563
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	-	310	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	911	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	-	-	-
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15208	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	7 733	2 975	367 571
	Расчеты по договорам ДДУ	15210	215 983	217 507	341 094
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	в том числе:				
	Целевое финансирование	15301	-	-	-
	Доходы, полученные в счет будущих периодов	15302	-	-	-
	Безвозмездные поступления	15303	-	-	-
	Предстоящие поступления по недостачам, выявленным за прошлые годы	15304	-	-	-
	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам ценностей	15305	-	-	-
т7	Оценочные обязательства	1540	32 887	74 362	146 333
п5.8	Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	15401	5 963	5 555	6 060
п5.8	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	26 924	68 807	140 273
	Прочие обязательства	1550	453 167	1 233 717	3 224 862
	в том числе:				
п5.7	Целевое финансирование (Краткосрочные обязательства)	1551	445 884	1 229 427	3 219 926
п5.7	Обязательства по аренде	1552	7 283	4 290	4 936
	Итого по разделу V	1500	723 145	1 657 332	4 408 822
	<b>БАЛАНС</b>	1700	3 040 517	3 676 425	5 719 639



Руководитель  Александр Андрей  
Евгеньевич  
(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды		
			0710002		
			31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"</b>		по ОКПО	18845264		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5032053036		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
п5.9	Выручка	2110	1 045 110	891 469
	в том числе:			
	Корпус И		628 815	-
	Корпус А		15 584	137 663
	Земельный участок д.Грязь		144 132	-
	Корпус Б		255 855	753 806
	Нежилые помещения д.Грязь		724	-
п5.9	Себестоимость продаж	2120	(723 681)	(71 290)
	в том числе:			
	Земельный участок д.Грязь		(144 132)	-
	Корпус И		(557 789)	-
	Корпус Б		(21 094)	(9 053)
	Корпус А		-	(62 237)
	Нежилые помещения д.Грязь		(666)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	321 429	820 179
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	в том числе:			
			-	-
т6	Управленческие расходы	2220	(75 644)	(50 668)
	в том числе:			
			-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	245 785	769 511
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	в том числе:			
	связанные с участием в других организациях	23101	-	-
	Долевое участие в иностранных организациях	23102	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23103	-	-
п5.2	Проценты к получению	2320	2 439	27
	в том числе:			
п5.2	Проценты к получению	23201	2 439	27
	Проценты по государственным ценным бумагам	23202	-	-
	Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0%	23203	-	-
п6	Проценты к уплате	2330	(16 946)	(10 857)
	в том числе:			
п6	Проценты к уплате	23301	(16 946)	(10 857)
	Проценты, начисленные в соответствии со статьей 269 НК РФ	23302	-	-
	Прочие доходы	2340	217 670	60 181
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	-	-



	Доходы, связанные с ликвидацией основных средств	23402	-	-
	Доходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23403	-	-
	Доходы, связанные с реализацией объектов строительства	23404	-	-
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23405	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23406	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права до наступления платежа	23407	-	-
	Доходы, связанные с реализацией права после наступления срока платежа	23408	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23409	-	-
	Доходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23410	-	-
	Доходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23411	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23412	-	-
	Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23413	-	-
	Доходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23414	510	-
	Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	23415	-	-
	Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23416	-	-
	Прочие операционные доходы	23417	-	-
	Штрафы, пени, неустойки к получению	23418	-	-
	Прибыль прошлых лет	23419	-	-
	Возмещение убытков к получению	23420	463	-
	Курсовые разницы	23421	-	-
	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23422	-	-
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23423	15	59 832
	Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23424	-	-
	Прочие внереализационные доходы	23425	216 682	349
	Корректировка прибыли до рыночных цен	23426	-	-
	Излишки при инвентаризации	23427	-	-
п6	Прочие расходы	2350	(394 728)	(911 782)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с участием в других организациях	23501	-	-
	Расходы, связанные с участием в российских организациях	23502	-	-
	Расходы, связанные с участием в иностранных организациях	23503	-	-
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23504	-	-
	Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	23505	(80)	-
	Расходы, связанные с реализацией нематериальных активов	23506	-	-
	Расходы, связанные с реализацией объектов строительства	23507	-	-
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23508	-	-
	Расходы, связанный с реализацией права требования как оказания финансовых услуг	23509	-	-



	Расходы, связанные с реализацией права требования до наступления срока платежа	23510	-	-
	Расходы, связанные с реализацией права требования после наступления срока платежа	23511	-	-
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав, кроме права требования	23512	-	-
	Расходы, связанные с реализацией имущественных прав по объектам обслуживающих производств и хозяйств	23513	-	-
	Расходы, связанные с реализацией ценных бумаг	23514	-	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, не обращающимися на организованном рынке	23515	-	-
	Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке	23516	-	-
	Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)	23517	-	-
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23518	-	-
	Разница между первоначальной и номинальной стоимостью по долговым ценным бумагам	23519	-	-
	Расходы на услуги банков	23520	(2 606)	(2 419)
	Прочие операционные расходы	23521	(16 783)	-
	Штрафы, пени, неустойки к уплате	23522	(18 751)	(1 229)
	Убытки прошлых лет	23523	-	-
	Курсовые разницы	23524	-	-
	Курсовые разницы по расчетам в у.е.	23525	-	-
	Налоги и сборы	23526	(6 239)	-
	Премия, выплаченная покупателю	23527	-	-
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23528	-	(44 465)
	Расходы, связанные с безвозмездным получением имущества, работ, услуг или имущественных прав	23529	-	-
	Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	23530	(273 723)	-
	Прочие внереализационные расходы	23531	(73 811)	(863 638)
	Прочие косвенные расходы	23532	(2 735)	(31)
	Расходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов	23533	-	-
	Прочие убытки, приравненные к внереализационным расходам	23534	-	-
п5.10	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	54 220	(92 920)
п5.10	Налог на прибыль	2410	(8 557)	26 326
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(751)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(7 806)	26 326
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Налоги, уплачиваемые в связи с применением специальных налоговых режимов	24601	-	-
	Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства	24602	-	-
п6	Чистая прибыль (убыток)	2400	45 663	(66 594)



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	-	-
	в том числе: Результат от переоценки основных средств, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25101	-	-
	Результат от переоценки нематериальных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	25102	-	-
	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	-	-
пб	Совокупный финансовый результат периода	2500	45 663	(66 594)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель   
(подпись)

**Алексеев Андрей  
Евгеньевич**  
(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

  
12

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
18845264		
5032053036		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

деятельности

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

по ОКOPФ / ОКФС

ответственностью / Частная собственность

по ОКЕИ

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	239 745	-	-	-	(2 537 072)	(2 297 327)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(66 594)	(66 594)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(66 594)	(66 594)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-



Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	239 745	-	-	-	(2 603 666)	(2 363 921)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	45 663	45 663
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	45 663	45 663
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	239 745	-	-	-	(2 558 003)	(2 318 258)

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(2 318 258)	(2 363 921)	(2 297 327)



Руководитель  (подпись)  
 Алексей Андрей  
 Евгеньевич  
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.



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

	Дата (число, месяц, год)	Коды		
		0710005		
		31	12	2023
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройтехинвест"</b>	Форма по ОКУД	18845264		
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКПО	5032053036		
Вид экономической деятельности	ИНН	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКВЭД 2	12300	16	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	384		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	768 491	94 258
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	508 727	4 365
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	259 764	89 893
Платежи - всего	4120	(903 169)	(816 521)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(692 332)	(605 204)
в связи с оплатой труда работников	4122	(23 400)	(21 221)
процентов по долговым обязательствам	4123	(29 735)	-
налога на прибыль организаций	4124	(307)	(290)
прочие платежи	4129	(157 395)	(189 806)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(134 678)	(722 263)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	716 482	640 004
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	714 043	639 806
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	171
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	2 439	27
Платежи - всего	4320	(474 509)	-
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	(474 509)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	241 973	640 004
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	107 295	(82 259)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 366	83 625
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	108 661	1 366
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Алексеев Андрей  
Евгеньевич

(расшифровка подписи)

1 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		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.
	5120	5121	-	-	-
Всего			-	-	-
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 за период	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	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:						
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель *Алексеев Андрей Евгеньевич*  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 Алексей Андрей Евгеньевич  
 (расшифровка подписи)

20  
 1 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	Поступило	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.	220 443	(31 303)	3 721	(146 802)	2 004	(6 120)	-	77 362	(35 419)
	5210	за 2022г.	220 113	(28 358)	3 085	(2 755)	2 745	(5 690)	-	220 443	(31 303)
в том числе:											
Земельные участки	5201	за 2023г.	144 132	-	-	(144 132)	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	144 132	-	-	-	-	-	-	144 132	-
Транспортные средства	5202	за 2023г.	5 488	(3 373)	-	-	-	(686)	-	5 488	(4 059)
	5212	за 2022г.	5 488	(2 687)	-	-	-	(686)	-	5 488	(3 373)
Здания	5203	за 2023г.	13 483	(4 923)	3 721	(2 670)	2 004	(2 910)	-	14 534	(5 829)
	5213	за 2022г.	13 483	(2 395)	-	-	-	(2 528)	-	13 483	(4 923)
Сооружения	5204	за 2023г.	54 255	(22 544)	-	-	-	(1 907)	-	54 255	(24 451)
	5214	за 2022г.	54 255	(20 637)	-	-	-	(1 907)	-	54 255	(22 544)
Другие виды основных средств (в том числе производственный и хозяйственный инвентарь и машины и оборудование кроме офисного)	5205	за 2023г.	3 085	(463)	-	-	-	(617)	-	3 085	(1 080)
	5215	за 2022г.	1 778	(1 778)	3 085	(1 778)	1 778	(463)	-	3 085	(463)
Офисное оборудование	5206	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2022г.	976	(861)	-	(976)	966	(105)	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	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:	5261	-	-
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	3 433	3 796	4 372
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	46	46	478 251
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	-	144 132	144 143
	5288	-	-	-



Руководитель Алексеев Андрей Евгеньевич  
(подпись)

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

*Алексеев Андрей Евгеньевич*



### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода	
			На начало года		выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301 5311	за 2023г. за 2022г.	- 10	- -	- -	- (10)	- -	- -	- -	- -
в том числе:										
Участие в уставном капитале	5302 5312 5305 5315	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- 10 - -	- - - -	- -	- (10) - -	- -	- -	- -	- -
Краткосрочные - всего										
в том числе:										
	5306 5316 5300 5310	за 2023г. за 2022г. за 2023г. за 2022г.	- - - 10	- - - -	- -	- - - (10)	- -	- -	- -	- -
Финансовых вложений - Итого										

## 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	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  (подпись) \_\_\_\_\_  
 Александр Андреевич Евеньевич (расшифровка подписи)

295  
 1 марта 2024 г.

*Handwritten signature*



**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	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.	2 612 117		15 719	2 238 081	(2 708 475)					2 141 723		2 141 723		
	5420	за 2022г.	3 539 526		61 330	1 238 730	(2 166 139)					2 612 117		2 612 117		
В том числе:	5401	за 2023г.				905	(905)									
	5421	за 2022г.				1 079	(1 079)									
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	9 719		9 719	1 262 828	(852 607)					419 940		419 940		
	5422	за 2022г.	9 719		9 719	71 290	(71 290)					9 719		9 719		
Готовая продукция	5403	за 2023г.	6 000		6 000							6 000		6 000		
	5423	за 2022г.	51 611		51 611		(45 611)					6 000		6 000		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.														
	5424	за 2022г.														
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.														
	5425	за 2022г.														
Права пользования активами	5406	за 2023г.	3 796		3 796	1 229	(1 592)					3 433		3 433		
	5426	за 2022г.	4 362		4 362	688	(1 254)					3 796		3 796		
ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО (Незавершенные капитальные вложения)	5407	за 2023г.	2 592 602		2 592 602	973 119	(1 853 371)					1 712 350		1 712 350		
	5427	за 2022г.	3 473 834		3 473 834	1 165 673	(2 046 905)					2 592 602		2 592 602		
в том числе:	5408	за 2023г.	4 322		4 322	6 833	-					11 155		11 155		
	5728	за 2022г.	4 078		4 078	244	-					4 322		4 322		
ДЕТСКОЕ ДОШКОЛЬНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ НА 150 МЕСТ	5409	за 2023г.	10 016		10 016	135 002	-					145 018		145 018		
	5429	за 2022г.	5 790		5 790	4 226	-					10 016		10 016		
КОПРУС А	5410	за 2023г.	95 479		95 479	8 621	(77 984)					26 116		26 116		
	5430	за 2022г.	360 381		360 381	32 934	(297 836)					95 479		95 479		
КОРПУС Б	5411	за 2023г.	760 087		760 087	66 970	(513 789)					313 268		313 268		
	5431	за 2022г.	1 506 335		1 506 335	467 984	(1 214 232)					760 087		760 087		
КОРПУС Б/1	5412	за 2023г.	40 935		40 935	3 225	-					44 160		44 160		
	5432	за 2022г.	40 076		40 076	859	-					40 935		40 935		
КОРПУС В/1	5413	за 2023г.	32 210		32 210	161	-					32 371		32 371		
	5433	за 2022г.	32 071		32 071	139	-					32 210		32 210		
КОРПУС Д	5414	за 2023г.	30 427		30 427	170	-					30 597		30 597		
	5434	за 2022г.	30 280		30 280	147	-					30 427		30 427		
КОРПУС Е	5415	за 2023г.	68 216		68 216	147	-					68 362		68 362		
	5435	за 2022г.	68 090		68 090	126	-					68 216		68 216		
КОРПУС И	5416	за 2023г.	938 566		938 566	267 038	(1 205 604)					938 566		938 566		
	5436	за 2022г.	339 508		339 508	599 058	-					7 256		7 256		
КОРПУС Г	5417	за 2023г.	7 043		7 043	212	-					7 043		7 043		
	5437	за 2022г.	6 870		6 870	174	-					7 043		7 043		
КОРПУС В	5418	за 2023г.	6 734		6 734	3 004	-					9 738		9 738		
	5438	за 2022г.	6 212		6 212	522	-					6 734		6 734		
МНОГОУРОВНЕВАЯ АВТОСТОЯНКА К-65	5419	за 2023г.	97 460		97 460	164 632	-					261 992		261 992		
	5439	за 2022г.	96 217		96 217	1 243	-					97 460		97 460		
МНОГОУРОВНЕВАЯ АВТОСТОЯНКА К-60-61	5420	за 2023г.	37 789		37 789	225	-					38 014		38 014		
	5440	за 2022г.	37 652		37 652	137	-					37 789		37 789		
МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР К-17	5421	за 2023г.	2 571		2 571	55	-					2 626		2 626		
	5441	за 2022г.	2 522		2 522	49	-					2 571		2 571		
ПОЛИКЛИНИКА К-44	5422	за 2023г.	1 676		1 676	339	-					1 676		1 676		
	5442	за 2022г.	1 349		1 349	327	-					1 676		1 676		
ОБЩИЙ ОБЪЕКТ МКР -7-7А	5423	за 2023г.	341 756		341 756	42 354	(10 965)					373 145		373 145		
	5443	за 2022г.	624 962		624 962	1 941	(285 147)					341 756		341 756		
ПРОЧИЕ ЗАТРАТЫ НА СТРОИТЕЛЬСТВО "СЕРДЦЕ ОДИНЦОВО"	5424	за 2023г.	78 967		78 967	132	(45 029)					34 070		34 070		
	5444	за 2022г.	283 047		283 047	45 610	(249 690)					78 967		78 967		
Ветхое жилье	5425	за 2023г.	38 349		38 349	274 100	-					312 449		312 449		
	5445	за 2022г.	28 395		28 395	9 954	-					38 349		38 349		

## 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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель  (подпись)  
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

24





**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	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5510	за 2023г.	253 276	-	128 371	-	-	(70 293)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	311 354	
	5530	за 2022г.	1 273 100	(59 832)	3 004	-	(1 000 463)	(23 450)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	253 276	
	5511	за 2023г.	598	-	15 224	-	(575)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15 247	
	5531	за 2022г.	6 855	-	89	-	(6 346)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	598	
	5512	за 2023г.	205 057	-	113 139	-	(27 813)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	290 383	
	5532	за 2022г.	703 904	-	19 851	-	(518 698)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205 057	
	5513	за 2023г.	47 621	-	8	-	(41 905)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5 724	
	5533	за 2022г.	562 341	(59 832)	(16 936)	-	(475 419)	(23 450)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47 621	
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	253 276	-	128 371	-	(70 293)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	311 354	
	5520	за 2022г.	1 273 100	(59 832)	3 004	-	(1 000 463)	(23 450)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	253 276	

## 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	-	-	-	-	-	-
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

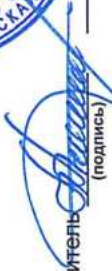
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго-в краткосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)									
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	4 247 491	987 193	43 878	(728 572)	-	-	-	-	-	4 499 990	
	5571	за 2022г.	3 355 011	4 766 313	-	(3 873 833)	-	-	-	-	-	4 247 491	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	195	586 150	-	(344 509)	-	-	-	-	-	241 836	
	5572	за 2022г.	-	195	-	-	-	-	-	-	-	195	
займы	5553	за 2023г.	4 245 392	350 772	-	(352 879)	-	-	-	-	-	4 243 285	
	5573	за 2022г.	3 350 446	4 785 528	-	(3 870 580)	-	-	-	-	-	4 245 392	
прочая	5554	за 2023г.	1 904	271	-	(1 449)	-	-	-	-	-	726	
	5574	за 2022г.	4 565	592	-	(3 253)	-	-	-	-	-	1 904	
Проценты по долгосрочным кредитам	5555	за 2023г.	-	-	43 878	(29 735)	-	-	-	X	X	14 143	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	353 543	14 387	-	(123 541)	(15)	-	-	-	-	244 374	
	5580	за 2022г.	1 042 563	625 382	11 676	(1 327 163)	-	-	-	990	-	353 543	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	126 779	3 837	-	(118 654)	(15)	-	-	-	-	11 947	
	5581	за 2022г.	15 474	117 380	-	(6 075)	-	-	-	-	-	126 779	
авансы полученные	5562	за 2023г.	217 507	260	-	(1 784)	-	-	-	-	-	215 983	
	5582	за 2022г.	341 094	(49)	1 231	(125 346)	-	-	-	577	-	217 507	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 080	998	-	(650)	-	-	-	-	-	1 428	
	5583	за 2022г.	563	324	4	(42)	-	-	-	231	-	1 080	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	312 925	504 811	10 523	(828 259)	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	2 975	5 789	-	(1 032)	-	-	-	-	-	7 733	
	5586	за 2022г.	367 571	2 005	(82)	(366 795)	-	-	-	182	-	2 975	
Обязательства по аренде	5567	за 2023г.	4 290	3 503	-	(510)	-	-	-	X	X	7 283	
	5587	за 2022г.	4 936	-	-	(646)	-	-	-	X	X	4 290	
Расчеты с персоналом по оплате труда	5568	за 2023г.	911	-	-	(911)	-	-	-	X	X	911	
	5588	за 2022г.	-	911	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	4 601 034	951 580	43 878	(852 113)	(15)	X	-	-	-	4 744 364	
	5570	за 2022г.	4 397 574	5 391 695	11 676	(5 200 986)	-	X	-	990	-	4 601 034	



## 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)  
 (расшифровка подписи) **Александр Артюхин**

1 марта 2024 г.

*Машин*

6. Затраты на производство (расходы на продажу)\*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	905	1 022
Расходы на оплату труда	5620	26 168	25 018
Отчисления на социальные нужды	5630	4 496	4 268
Амортизация	5640	5 503	5 227
Прочие затраты	5650	38 572	15 133
Итого по элементам	5660	75 644	50 668
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	723 681	45 611
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	799 325	96 279

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



Руководитель Александр Андреевич  
(подпись)  
Александр Андреевич  
Евгеньевич  
(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

*Александр Андреевич*



## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	74 362	14 355	(55 830)	-	32 887
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	5 555	408	-	-	5 963
Оценочные обязательства по Исполнительным листам по ДДУ за нарушение срока передачи объекта корпуса А	5702	19 668	-	(19 668)	-	-
Резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию корпуса А	5703	25 952	-	(98)	-	25 854
Резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию корпуса Б	5704	5 097	-	(4 814)	-	283
Оценочные обязательства по Исполнительным листам по ДДУ за нарушение срока передачи объекта корпус Б	5705	18 090	-	(18 090)	-	-
Резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию корпуса И	5706	-	13 947	(13 160)	-	787



Руководитель  (подпись) \_\_\_\_\_  
 Алексей Андреевич  
 Евгенийевич (расшифровка подписи)

1 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	12 651	-	167 282
в том числе:				
Гарантийные обязательства в рамках Договоров Генерального подряда по строительству объектов жилого и нежилого значения	5801	5 473	-	167 282
Договора долевого участия по эскроу счетам	5802	7 178	-	-
Выданные - всего	5810	4 170 392	4 245 392	-
в том числе:				
Заемные средства обеспеченные Векселями	5811	4 170 392	4 245 392	-



Руководитель Александр Александрович  
(подпись)  
 \_\_\_\_\_  
 Александр Александрович  
 (расшифровка подписи)

*Александр Александрович*

1 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	-	-	-	-
за 2023г.	5920	-	-	-	-
за 2022г.					
в том числе:					
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Руководитель *Александр* (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи) \_\_\_\_\_  
 Андрей Евгеньевич

1 марта 2024 г.

*Александр*

**ПОЯСНЕНИЯ**  
**к годовому Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2023 год**  
**Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик**  
**«Стройтехинвест»**

**1. Основные сведения об организации**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»  
Краткое наименование: ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»  
Адреса местонахождения Общества: РФ, 143002, Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Южная, д. 8А, эт.1, офис 135.

Дата государственной регистрации: 21.05.1999, Рег.номер 50:20:01267

ОГРН: 1025004059090, дата присвоения 22.08.2002г.

Дата свидетельства о постановке на учет в налоговый орган: 22 июля 2004г.

ИНН 5032053036

КПП 503201001

Зарегистрировано: в Межрайонной инспекции ФНС №22 по Московской области Свидетельство 50 № 006308907

Высшим органом управления является Общее собрание участников.

Коллегиальный орган управления: Уставом не предусмотрен.

Представительства, филиалы и обособленные подразделения Уставом не предусмотрены.

Единоличный исполнительный орган: Генеральный директор Алексеев Андрей Евгеньевич, назначен на должность 07.04.2021г.

Размер уставного капитала Общества на 31.12.2023 г. составляет – 239 745 370,00 рублей

Уставный капитал Общества оплачен полностью.

Сведения об учредителях (участниках):

ФИО участников	Сведения об участниках	Доля участника в уставном капитале (%)	Размер доли участника в уставном капитале (руб.)
Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ДОМ»	ОГРН 1147746953100, зарегистрировано 22.08.2014г. МИ ФНС № 46 по г. Москве, ИНН 7705346561, адрес местонахождения: 119017, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 30, стр. 4, этаж 1, помещение II, комната 3	99,9939%	239 730 751,945
Алексеев Андрей Евгеньевич	Гражданин РФ	0,0061%	14 618,055

Численность работающих, на конец отчетного периода составила 15 чел., среднесписочная численность персонала за 2023г. составила – 15 чел. Фонд оплаты труда за 2023г. – 25 831,013 тыс. рублей.

**2. Финансово-хозяйственная деятельность**

Основной вид деятельности общества: «41.20 Строительство жилых и нежилых зданий» в городе Одинцово Московской области.

В 2023 году велось строительство:

- 2-уровневая подземная стоянка автомобилей (поз. К-65), по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, мкр. № 7-7А (номер разрешения: RU50-20-22083-2022, дата выдачи: 19.08.2022г., выдавший орган: Министерством жилищной политики Московской области, срок действия разрешения: до 19.08.2024г.)
- Пристрой к Средней общеобразовательной школе №8 по адресу: Московская область, г. Одинцово, мкр. 7-7А, Вокзальная улица, дом 35А. (номер разрешения: RU50-20-19781-2021, дата выдачи: 20.10.2021г., выдавший орган: Министерством жилищной политики Московской области, срок действия разрешения: до 20.10.2024г.)
- 17 этажный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями «поз. И, К-26 по проекту планировки территории» (номер разрешения: RU50-55-10270-2018, дата выдачи: 22.02.2018г., выдавший орган: Министерство строительного комплекса Московской области, срок действия разрешения: до 22.06.2023г.)

6 апреля 2023 года получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU50-20-23675-2023 выданное Министерством жилищной политики Московской области. Количество квартир 149 шт. (6 719,70 м2), количество нежилых помещений 8 шт. (977,20 м2), количество машиномест 57 шт. (822,90 м2).

35



### 3. Основные положения Учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и Федерального закона №402-ФЗ «О бухгалтерском учете».

Бухгалтерская отчетность Общества составляется на основе принципа непрерывности деятельности.

Учетная политика, которая была применена при подготовке данной бухгалтерской отчетности, в основном соответствует учетной политике, примененной при подготовке финансовой отчетности Организации за предшествующий год.

В течении отчетного периода Организация продолжает применять ФСБУ 6/2020 "Основные средства", ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" и ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" и ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете".

В учетную политику на 2024 год не вносились существенные изменения.

Далее представлены основные положения учетной политики Организации.

#### Основные средства

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств не производится.

В составе амортизируемого имущества учитываются объекты основных средств стоимостью свыше 100 тыс. рублей за единицу.

Согласно утвержденной учетной политики, в организации применяется линейный метод амортизации.

В Организации приняты следующие сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

- Здания и сооружения: 15-30 лет;
- Транспортные средства: 3-8 лет;
- Другие ОС: 2-5 лет.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю.

#### Запасы

Материально-производственные запасы принимаются к учету по фактической себестоимости в соответствии с ценой поставщика.

Расходы на проектирование и строительство капитализируются в составе показателя баланса «Запасы»: «Затраты на строительство». НДС отражается отдельно.

При выбытии запасов, в том числе построенных жилых и нежилых помещений, их стоимость списывается по себестоимости каждой единицы.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи. При этом за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается величина, равная приходящейся на данные запасы доле предполагаемой цены, по которой организация может продать готовую продукцию, работы, услуги, в производстве которых используются указанные запасы. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, может быть принята цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. Признаками обесценения запасов могут быть, в частности, моральное устаревание запасов, потеря ими своих первоначальных качеств, снижение их рыночной стоимости, сужение рынков сбыта запасов. В случае обесценения запасов организация создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, продолжает снижаться, балансовая стоимость таких запасов уменьшается до их чистой стоимости продажи путем увеличения резерва под обесценение. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым

признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости).

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение.

Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде.

#### Денежные средства

В составе денежных средств отображаются остатки денежных средств по расчетным счетам и в кассе Организации. Валютных операций в отчетном периоде не было.

#### Договоры долевого участия

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия признается на дату регистрации договора.

В учете застройщика, денежные средства, полученные по договорам участия в долевом строительстве, несут инвестиционный характер и в момент получения доходом не признаются, отражаются в составе долгосрочных или краткосрочных обязательств в зависимости от планируемого срока строительства.

#### Выручка от реализации

Выручка от оказания услуг застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия признается на момент исполнения обязательств по передаче квартиры дольщику.

Обязательства застройщика перед дольщиком считаются исполненными с момента подписания сторонами акта о передаче объекта долевого строительства. Соответственно, размер (сумма) дохода (экономии) от основного вида деятельности определяется только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта.

Вознаграждением застройщика является сумма экономии, которая определяется как разность между ценой договора и себестоимостью созданного объекта, вознаграждение признается выручкой по основному виду деятельности.

Выручка от реализации построенных объектов недвижимости признается на момент перехода права собственности, если до этого момента не была осуществлена передача объекта покупателю по передаточному акту или иному документу.

#### Расходы

Коммерческие и прочие управленческие расходы признаются в периоде их осуществления.

#### Оценочные обязательства

Организация создает резерв на оплату отпусков работников исходя из оставшегося срока отпуска и средней заработной платы.

Организация создает резерв по расходам на окончание строительства введенных в эксплуатацию объектов если такие затраты могут быть надежно оценены.

По сомнительной дебиторской задолженности Организация признаёт резерв в зависимости от вероятности погашения долга. В 2023 году резерв по сомнительным долгам отсутствует.

## 4. Связанные стороны

**Бенефициарный владелец: гражданин РФ Дойхен Дмитрий Юрьевич.**

Основание, в соответствии с которым является бенефициарным владельцем: владение 100% обыкновенными акциями ЗАО «Управляющая компания ДОМ».

В отчетном периоде операций и остатков взаиморасчетов с бенефициарным владельцем не было.

#### **Ключевой управленческий персонал**

Заработная плата Генерального директора в 2023г. составила 5 199 тыс. руб.

#### **Материнская компания**

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» заключены долгосрочные Договора займа:



- Договор займа № 500 от 27 октября 2014 года. Размер процентов по договору составляет 2% годовых. Заемные средства предоставляются для строительства (реконструкции) инвестиционных объектов, в том числе проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных и пусконаладочных работ, а также всех необходимых работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформлением имущественных прав на результаты инвестиционной деятельности, по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А.  
Сумма задолженности на 31.12.2023 года основного долга по Договору займа составляет 3 621 002 тыс. руб. и начисленные на него проценты 167 878 тыс. руб. Задолженность в 2022г. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г. В течении отчетного периода изменений не было.
- Договор займа № 501 от 19 октября 2022 года. Проценты по договору не начисляются. Заемные средства предоставляются для строительства (реконструкции) инвестиционных объектов, в том числе проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных и пусконаладочных работ, а также всех необходимых работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформлением имущественных прав на результаты инвестиционной деятельности, по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А.  
Сумма задолженность на 31.12.2023 года основного долга по Договору займа составляет 81 700 тыс. руб. Задолженность в 2022г. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г. В течении отчетного периода изменений не было.
- Договор займа № 502 от 03 апреля 2023 года. Проценты по договору не начисляются. Заемные средства предоставляются для строительства (реконструкции) инвестиционных объектов, в том числе проведения предпроектных, проектных, подготовительных строительных и пусконаладочных работ, а также всех необходимых работ, связанных с вводом объекта в эксплуатацию, и оформлением имущественных прав на результаты инвестиционной деятельности, по объекту: Московская область г. Одинцово, мкр. 7-7А.  
В течении отчетного периода поступления по Договору займа составили 97 000 тыс. руб. Частично задолженность 15.05.2023г. основного долга по Договору займа в сумме 55 000 тыс. руб. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г. Задолженность на 31.12.2023г. основного долга по Договору займа составляет 42 000 тыс. руб.
- Договор займа № 503 от 21 июня 2023 года. Проценты по договору не начисляются. Заемные средства предоставляются для погашения ссудной задолженности по Кредитному договору № 90-096/КЛ-22 от 13.07.2022г. В течении отчетного периода поступления по Договору займа составили 30 893 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023г. основного долга по Договору займа составляет 30 893 тыс. руб.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» в 2022г. образовалась задолженность в сумме 130 000 тыс. руб. и 244 812 тыс. руб. согласно договоров уступки права требования от 15.08.2022г. Задолженность 19.10.2022г. перед ЗАО «УК ДОМ» в сумме 130 000 тыс. руб. и 244 812 тыс. руб. переведена в вексельное обязательство согласно соглашению о новации долговых обязательств. Срок платежа не ранее 31.03.2029г. В течении отчетного периода вексельное обязательство частично погашено в сумме 130 000 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2023г. по вексельному обязательству составляет 244 812 тыс. руб.

Общая сумма задолженности на 31.12.2023 года по Договорам займа составляет 72 893 тыс. руб.  
Общая сумма задолженности на 31.12.2022 года по Вексельным обязательствам составляет 4 170 392 тыс. руб.

Общая сумма задолженности на 31.12.2023 года перед ЗАО «УК ДОМ» составляет 4 243 285 тыс. руб.

#### **Дочерняя компания:**

ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» в отчетном периоде не являлось собственников (участников) долей в уставном капитале Обществ.

#### **Прочие стороны, связанные с материнской компанией:**

ООО «КВАРТО» ОГРН 1187746672728 ИНН 9723053177 КПП 770501001 Управляющий – Индивидуальный предприниматель Михалев Денис Валерьевич, действующий на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа от 27.01.2021г. Место нахождения: 115184 г. Москва, ул. Бахрушина, дом 1, строение 1, этаж 1, комната 3. Деятельность: «68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества».

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» 25.04.2019 года заключены Договора № Б/К/1, Б/К/2, Б/К/3 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, г. Одинцово, мкр. 7-7А, корпус Б на сумму 1 914 919 тыс. руб.

- Б/К/1 = 649 052 тыс. руб.
- Б/К/2 = 674 886 тыс. руб.
- Б/К/3 = 590 981 тыс. руб.

Договоры долевого участия заключались по рыночным ценам.

Сумма задолженности на 01.01.2020 года составляла 1 708 907 тыс. руб.



За период 2020 года были проведены операции по изменению стоимости Договоров долевого участия на основании Дополнительных соглашений от 22.06.2020 года:

- Б/К/1 = 927 093 тыс. руб.
- Б/К/2 = 1 016 594 тыс. руб.

Общая стоимость Договоров долевого участия составила 2 534 668 тыс. руб.

Сумма задолженности по Договорам долевого участия на 01.01.2021 года составила 1 411 144 тыс. руб. На 31.12.2021 года задолженность по Договорам долевого участия отсутствует.

В период 2022 года между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» заключены дополнительные соглашения:

- Дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору № Б/К/1 участия в долевом строительстве многоэтажного дома от 25.04.2019г. об исключении двух квартир из договора долевого участия на общую сумму 16 737 тыс. руб. Задолженность ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» перед ООО «КВАРТО» составила 16 737 тыс. руб.
- Дополнительное соглашение от 28.03.2022г. к Договору № Б/К/2 участия в долевом строительстве многоэтажного дома от 25.04.2019г. об исключении квартиры из договора долевого участия на сумму 7 938 тыс. руб. и корректировки стоимости квартир по договору долевого участия на общую сумму 137 533 тыс. руб. Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 129 595 тыс. руб.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» заключено Соглашение о частичном зачете от 19.04.2022г. задолженности в сумме 16 737 тыс. руб. Задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» составила 112 858 тыс. руб. В 2022г. поступления по Договору № Б/К/2 участия в долевом строительстве многоэтажного дома от 25.04.2019г. составили 74 000 тыс. руб. Задолженность на 31.12.2022г. по Договору долевого участия составляет 38 858 тыс. руб.

В отчетном периоде задолженность ООО «КВАРТО» перед ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» по Договору № Б/К/2 участия в долевом строительстве многоэтажного дома от 25.04.2019г. в сумме 38 858 тыс. руб. оплачена полностью и на 31.12.2023г. задолженность отсутствует.

В отчетном периоде между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «КВАРТО» заключен Договор купли-продажи земельного участка и нежилых зданий от 16.10.2023г. по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Ершовское, д. Грязь на сумму 145 000 тыс. руб. Цена Договора оплачена полностью и на 31.12.2023г. задолженность отсутствует.

## **5. Пояснения к показателям бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах**

### **5.1. Основные средства и внеоборотные активы**

Структура и движение основных средств представлены в таблице 2.1.

По строке 11509 отражены Права пользования активами согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а именно аренда офиса.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ООО «Корунд» заключен Договора аренды офисного помещения по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, ул. Южная, д. 8А, эт. 1, офис 135 со сроком аренды более 12 месяцев. В отчетном периоде Организация исходя из анализа процентных ставок, предоставляемыми кредитными организациями в разрезе деятельности выбрала ставку дисконтирования 8,95%. Организация начислила проценты по обязательствам аренды офисного помещения в 2023г. в сумме 738 тыс. руб.

### **5.2. Финансовые вложения**

Структура и движение финансовых вложений представлены в таблице 3.1.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

По всем финансовым вложениям текущая рыночная стоимость не определяется.

Организация в отчетном периоде использует денежные средства на расчетном счете в качестве Неснижаемого остатка по средней ставке 14% как краткосрочные финансовые вложения. Сумма начисленных процентов за отчетный период составляет 2 439 тыс. руб.



### 5.3. Запасы

Структура и движение запасов представлены в таблице 4.1.

По строке 12112 бухгалтерского баланса отражены капитальные вложения в строительство объектов недвижимости на продажу.

Авансы (предварительная оплата), оплаченные Организацией в связи с созданием запасов, а именно строительство объектов на 31.12.2023г. составляет 287 083 тыс. руб.

По строке 12113 отражены Права пользования активами согласно ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и Администрации г. Одинцово Московской области в рамках Инвестиционного контракта заключены Договора аренды земельных участков под строительство жилых и нежилых объектов со сроком аренды более 12 месяцев. В отчетном периоде Организация внесла изменения в расчет будущих арендных платежей в связи с изменением суммы арендной платы и заключением новых договоров аренды земельных участков. Исходя из анализа процентных ставок, предоставляемыми кредитными организациями в разрезе деятельности Организация выбрала ставки дисконтирования 8,95% и 10,35% соответственно. Организация начислила проценты по обязательствам аренды земельных участков в 2023г. в сумме 465 тыс. руб.

В 2023 году списаны расходы прошлых периодов (лет), которые ошибочно не были учтены в себестоимости объекта строительства в размере 31 206 тыс. руб.

В 2023 году списаны капитальные расходы прошлых периодов (лет) по объектам, деятельность по которым не ведется и вестись не будет в размере 18 650 тыс. руб.

### 5.4. Дебиторская задолженность

Структура и движение дебиторской задолженности представлены в таблице 5.1.

Дебиторская задолженность отражается по фактической (договорной) стоимости за вычетом резерва по сомнительным долгам.

В 2023 году не выявлена дебиторская задолженность прошлых периодов (лет) с истекшим сроком исковой давности.

### 5.5. Прочие оборотные активы

В составе прочих оборотных активов отражены расходы по использованию лицензионных программ и расходы по налогу на добавленную стоимость.

### 5.6. Кредиторская задолженность

Структура и движение кредиторской задолженности представлены в таблице 5.3.

Кредиторская задолженность отражается по фактической (договорной) стоимости.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и ЗАО «УК ДОМ» заключены договора:

- Договор займа № 500 от 27 октября 2014 года. Размер процентов по договору составляет 2% годовых. В 2022г. стороны пришли к соглашению, что проценты за пользования денежных средств не начисляются.
- Договор займа № 501 от 19 октября 2022 года. Проценты по договору не начисляются.
- Договор займа № 502 от 03 апреля 2023 года. Проценты по договору не начисляются.
- Договор займа № 503 от 21 июня 2023 года. Проценты по договору не начисляются.

Сроки погашения и остаток задолженности указаны п.4 «Материнская компания».

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и АО «Банк ДОМ.РФ» заключен Кредитный договор № 90-096/КЛ-22 от 13.07.2022г. на финансирование строительства объектов, расположенных по адресу: Московская область г. Одинцово мкр.7-7А, на земельных участках в соответствии с проектной документацией и разрешениями на строительство на основании Инвестиционного контракта заключенного между Организацией и Администрацией г. Одинцово Московской области. Размер процентов по Кредитному договору равен ключевой ставке ЦБ + 5,3% годовых с учетом пополнения эскроу счетов. Сумма задолженности основного долга по Кредитному договору на 01.01.2023г. составляет 195 тыс. руб. В отчетном периоде было получено денежных средств на строительство объектов в сумме 586 150 тыс. руб. В отчетном периоде было возвращено основного долга в сумме 344 509 тыс. руб. Остаток задолженности основного долга на 31.12.2023г. составляет 241 836 тыс. руб. Сумма начисленных процентов в отчетном периоде составляет 43 878 тыс. руб. Оплачено процентов в отчетном периоде 29 735 тыс. руб. Остаток задолженности процентов составляет 14 143 тыс. руб. Общая задолженность по Кредитному договору основного долга и процентов на 31.12.2023г. составляет 255 979 тыс. руб.

Дата погашения задолженности по Кредитному договору до 29.03.2028г.



## 5.7. Прочие обязательства

По строкам 1451 и 1551 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по договорам долевого участия и инвестирования.

По строкам 1452 и 1552 бухгалтерского баланса отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по договорам аренды земельных участков и договору аренды офисного помещения.

## 5.8. Оценочные обязательства

Создан резерв на оплату отпусков работников в сумме 5 963 тыс. руб. Резерв отражает обязательства перед работниками по оплате отпусков на 31.12.2023г. и будет использован в 2024 году.

Отражен резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» в сумме 25 854 тыс. руб. Сумма резерва надежно оценена исходя из фактически заключенных договоров с подрядчиками и стоимости работ, по которым не были оформлены акты КС-2. Оформление актов закончится в 2024 году, резерв отражен в составе краткосрочных обязательств

Отражен резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию Многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» в сумме 283 тыс. руб. Сумма резерва надежно оценена исходя из фактически заключенных договоров с подрядчиками и стоимости работ, по которым не были оформлены акты КС-2. Оформление актов закончится в 2024 году, резерв отражен в составе краткосрочных обязательств.

Создан резерв предстоящих расходов на окончание строительства введенного в эксплуатацию 17 этажного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями «поз. И, К-26 по проекту планировки территории» в сумме 13 160 тыс. руб. Сумма резерва надежно оценена исходя из фактически заключенных договоров с подрядчиками и стоимости работ, по которым не были оформлены акты КС-2. На 31.12.2023г. отражен резерв предстоящих расходов на окончание строительства в сумме 787 тыс. руб. Оформление актов закончится в 2024 году, резерв отражен в составе краткосрочных обязательств.

## 5.9. Доходы и расходы

Выручка Организации в 2023 году составила 1 045 110 тыс. руб. в том числе:

- Реализация нежилых помещений (кладовок) в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» в сумме 7 034 тыс. руб.
- Экономия застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия в момент исполнения обязательств по передаче квартир дольщикам в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А» в сумме 15 584 тыс. руб.
- Экономия застройщика (вознаграждение застройщика) по договорам долевого участия в момент исполнения обязательств по передаче квартир дольщикам в Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б» в сумме 248 821 тыс. руб.
- Реализация жилых и нежилых помещений в 17 этажного секционного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями «поз. И, К-26 по проекту планировки территории» в сумме 628 815 тыс. руб.
- Реализация земельного участка и нежилых зданий по адресу: Московская область, Одинцовский район, с/п Ершовское, д. Грязь в сумме 144 856 тыс. руб.

Себестоимость продаж составила в 2023 году 723 681 тыс. руб.

Структура расходов по обычным видам деятельности представлена в таблице 6.

Прочие доходы и расходы по элементам представлены в Отчете о финансовых результатах.



## 5.10. Налог на прибыль

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций».

	2023 год тыс. руб.	2022 год тыс. руб.
Прибыль до налогообложения	54 220	(92 920)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Условный доход по налогу на прибыль	(10 844)	18 584
Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	7 806	26 326
Постоянный налоговый расход (доход)	2 287	(7 742)
Текущий налог на прибыль	(751)	-

Условный доход по налогу на прибыль составил (10 844) тыс. руб.

Сумма постоянных налоговых обязательств (ПНО) составили 2023г. – 2 287 тыс. руб.

Налоговая база (прибыль) по налогу на прибыль в соответствии с данными регистра налогового учета и данными налоговой декларации за 2023 г. составила 3 755 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль в 2023г. составила 20%

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации за 2023г. составила 751 тыс. руб.

## 6. Финансовый результат

Прибыль, полученная в 2023г. по данным бухгалтерской отчетности составила - 45 663 тыс. руб.

На финансовый результат деятельности организации в 2023г. повлияли:

- неустойка за нарушение срока передачи по договорам – 18 751 тыс. руб.
- расходы в виде процентов по кредитному договору в размере - 16 946 тыс. руб.,
- расходы по частичной реализации Инвестиционного контракта в размере – 273 723 тыс. руб.,
- расходы по списанию капитальных затрат прошлых периодов (лет) по объектам – 18 650 тыс. руб.,
- расходы по списанию расходов прошлых периодов (лет), которые ошибочно не были учтены – 31 206 тыс. руб.,
- прочие операционные расходы – 2 606 тыс. руб.,

Отрицательные чистые активы на 31.12.2023г. составили 2 318 258 тыс. руб.

Эти условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» продолжать непрерывно свою деятельность.

Вместе с тем:

Сам по себе факт наличия отрицательной стоимости чистых активов не отражает наступления критического финансового состояния, создающего угрозу нарушения прав и законных интересов других лиц, не носит неустраняемого характера и может быть устранен в ходе дальнейшего осуществления хозяйственной деятельности, в т.ч. по следующим причинам:

1. Накопленный непокрытый убыток полностью покрыт обязательствами перед материнской компанией, сумма которых на 31.12.2023г. составила 4 243 285 тыс. руб. (См. Примечание №4 «Связанные стороны»).
2. Во 2 квартале 2021 года введен в эксплуатацию Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус А», передача квартир началась в 3 квартале 2021 года. Передано в 2021 году квартир 545 шт. (27 311 м2) и нежилых помещений 9 шт. (972,6 м2). Передано в 2022 году квартир 78 шт. (3 932,7 м2) и нежилых помещений 42 шт. (290,9 м2). Передано в 2023 году квартир 15 шт. (771,1 м2) и нежилых помещений 33 шт. (510,6 м2). Передача квартир и нежилых помещений также планируется в 2024 году.
3. Во 2 квартале 2022 года введен в эксплуатацию Многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями «Корпус Б», передача квартир началась во 2 квартале 2022 года. Передано в 2022 году квартир 402 шт. (19 323,9 м2) и нежилых помещений 5 шт. (511,9 м2). Передано в 2023 году квартир 162 шт. (6 883,5 м2) и нежилых помещений 23 шт. (919,6 м2). Передача квартир и нежилых помещений также планируется в 2024 году.



4. Во 2 квартале 2023 года введен в эксплуатацию 17 этажный секционный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями «поз. И, К-26 по проекту планировки территории», реализация квартир началась во 2 квартале 2023 года. Реализовано в 2023 году квартир 75 шт. (3 072,2 м<sup>2</sup>) и нежилых помещений 8 шт. (869,6 м<sup>2</sup>). Реализация квартир и нежилых помещений также планируется в 2024 году.

Организация выполняет свои обязательства перед дольщиками и обладает всеми необходимыми ресурсами для их выполнения в будущем.

В 2024 году согласно проектной документации, будет введена в эксплуатацию 2-уровневая подземная стоянка автомобилей (поз. К-65), по адресу: Московская область, Одинцовский городской округ, г. Одинцово, мкр. № 7-7А и планируется получение прибыли в 2024 году.

Обязательства застройщика перед дольщиками считаются исполненными с момента подписания сторонами актов о передаче объекта долевого строительства, не ранее чем после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию. Соответственно, размер (сумма) вознаграждения застройщика определяется по объекту в целом только после завершения строительства, когда закончится формирование инвентарной стоимости объекта. Вознаграждением застройщика является сумма экономии (перерасхода), которая определяется как разность между ценой договора и себестоимостью созданного объекта, вознаграждение признается выручкой по основному виду деятельности за отчетный период. Организация планирует получить прибыль.

## 7. Условные обязательства

Существенных условных обязательств или активов на отчетную дату не имеется.

В настоящий момент Организация участвует в Судебном процессе в Арбитражном суде Самарской области по Делу А55-1453/2019.

АО «АктивКапитал Банк» обратилось в Арбитражный суд Самарской области с иском о солидарном взыскании с ООО «Метс-Центр» и ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» по задолженности в рамках Кредитного договора №КЛВ10-17-000-0980 от 31.10.2017 в размере 153 312 707 руб. 82 коп.

Суд первой инстанции в исковых требованиях отказал.

Не согласившись с решением суда АО "АктивКапиталБанк" подало апелляционную жалобу. 10.02.2023г. назначена повторная судебная экспертиза, производство по Делу приостановлено.

Кассационная инстанция 16.01.2024г. отменила решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции и направила дело на новое рассмотрение.

Судебное заседание назначено на 02.04.2024г.

Вместе с тем, ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» не выступало в качестве поручителя во взаимоотношениях между АО "АктивКапиталБанк" и ООО "Метс-Центр", поэтому требования к ООО "Специализированный застройщик «Стройтехинвест» не обоснованы.

## 8. Риски

### Влияние коронавирусной инфекции на деятельность Организации:

11 марта 2020 года Всемирная организация здравоохранения объявила о том, что распространение новой коронавирусной инфекции приобрело характер пандемии. Волнообразный характер распространения COVID-19 продолжает создавать неопределенность условий осуществления хозяйственной деятельности.

В 2023 году Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от коронавируса и обеспечение нормальной текущей деятельности.

Деятельность Организации в 2023 году не прерывалась, неопределенность в отношении продолжения деятельности Организации отсутствует. Распространение COVID-19 не оказывает существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и ее бухгалтерскую (финансовую) отчетность.

### Влияние специальной военной операции на деятельность Организации:

В конце февраля 2022 года РФ начата специальная военная операция.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказало негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая повышенную волатильность валютных и финансовых рынков, проблемы с логистикой, затруднения с расчетами в валюте и т.д.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента ощутимое воздействие на деятельность Организации отсутствует, однако влияние этой ситуации на Организацию в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

### Финансовые риски:

Организация подвержена процентному, валютному, кредитному риску и риску ликвидности. Политика управления рисками, используемая Организацией, рассмотрена ниже:



### (1) Риск изменения процентных ставок

Данный риск связан с изменением процентных ставок, которое может негативно отразиться на финансовых результатах Организации. Организация регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок.

На отчетную дату согласно Кредитного договора № 90-096/КЛ-22 от 13.07.2022г. на финансирование строительства объектов, расположенных по адресу: Московская область г. Одинцово мкр.7-7А, у Организации имеются заемные средства с плавающей процентной ставкой, а именно ключевая ставка ЦБ + 5,3% годовых с учетом пополнения эскроу счетов.

Согласно оценке Руководства, подверженность Организации риску изменения процентных ставок находится на приемлемом уровне, который не требует дополнительных инструментов хеджирования.

### (2) Валютный риск

Валютный риск – это риск того, что справедливая стоимость или будущие денежные потоки, связанные с подверженностью риску, будут колебаться вследствие изменений в валютных курсах.

Руководство считает, что Компания не имеет очевидных валютных рисков.

На отчетную дату активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, не имелось.

### (3) Кредитный риск

Кредитный риск заключается в том, что контрагент может не исполнить свои обязательства перед Организацией в срок, что повлечет за собой возникновение финансовых убытков. Организация осуществляет постоянный мониторинг и контроль за риском неплатежей.

### (4) Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в том, что Организация не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Подверженность Организации риску ликвидности постоянно контролируется путем составления бюджета движения денежных средств.

Между ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест» и АО «Банк ДОМ.РФ» заключен Кредитный договор № 90-096/КЛ-22 от 13.07.2022г. на финансирование строительства объектов, расположенных по адресу: Московская область г. Одинцово мкр.7-7А, на земельных участках в соответствии с проектной документацией и разрешениями на строительство на основании Инвестиционного контракта заключенного между Организацией и Администрацией г. Одинцово Московской области.

Остаток неиспользованной кредитной линии на 31.12.2023г. составляет 890 075 тыс. руб.

Руководство считает, что Организация не имеет очевидных рисков ликвидности, основная задолженность представлена долгом материнской компании.

## 9. События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты, подлежащих раскрытию в настоящей бухгалтерской отчетности, не имелось.

В настоящий момент Организация продолжила предпринимать меры, направленные на защиту от санкции против России в результате проведения специальной военной операции.

США, Европейский союз и некоторые другие страны ужесточили санкции против России, что оказывает негативные последствия на экономическую ситуацию в РФ, включая падение курса рубля, повышенную волатильность финансовых рынков и т.д.

Руководством Общества производится оценка воздействия событий, связанных с внешнеполитической ситуацией, на деятельность Общества. По мнению руководства данные события не окажут существенного воздействия на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Оценивая влияние указанных событий на бухгалтерскую (финансовую) отчетность, заявляем, что соответствующие корректировки в бухгалтерской (финансовой) отчетности не требуются.

На дату выпуска настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности ситуация развивается, до настоящего момента осязаемое воздействие на деятельность Общества отсутствует, однако влияние сложившейся ситуации на Общество в будущем невозможно спрогнозировать. Руководство будет внимательно следить за потенциальным воздействием этих событий и предпримет все возможные меры для снижения возможных негативных последствий.

01 марта 2024 года

Генеральный директор  
ООО «Специализированный застройщик «Стройтехинвест»

*Вашин*



*Алексеев*

Алексеев А.Е.

44



ПРОШУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

*44 (Срок сдачи) смена*



Генеральный директор

ООО «Транс-Капитал

Консалтинг Групп»

Глинкин

*[Handwritten signature]*

Глинкин

