



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (финансовой) отчётности

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
«ДУБИНИНСКАЯ 59»**

За 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБИНИНСКАЯ 59»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБИНИНСКАЯ 59» (ОГРН 1187746708380, индекс 115054, город Москва, улица Валовая, дом 35, этаж 6, помещение 12), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБИНИНСКАЯ 59» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, принятыми в Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 30.12.2008 № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается

ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством аудируемого лица, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское
поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

Генеральный директор

ООО «РАЙТ ВЭЙС»

(ОПНЗ 22006039680)



Герасимчук Олег Николаевич

Руководитель аудита

(ОПНЗ 22006039680)



Герасимчук Олег Николаевич

«28» марта 2024 года



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 "Дубининская 59"	по ОКПО	32071616		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705121762		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
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)	115054, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, Валовая ул, дом 35, помещение 12				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7751172447
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1197746652201

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	680	1 450	856
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	626 727	981 432	74 827
	в том числе:				
	Основные средства	11501	60 962	71 672	74 827
	Арендованное имущество	11502	565 765	909 760	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	23 555	324 173	1 731 781
	Финансовые вложения	1170	-	2 072 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	531 894	723 557	111 250
	Прочие внеоборотные активы	1190	6	4	-
	Итого по разделу I	1100	1 182 862	4 102 616	1 918 714
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	12 489 926	16 849 776	8 735 177
	в том числе:				
	Материалы	12105	1 104	302	-
	Товары	12108	31 581	-	-
	Готовая продукция	12109	858 729	-	-
	Основное производство	12111	25 908	3 378	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12120	1 451 194	1 696 909	688 116
	Затраты при создании объекта недвижимости к продаже	12121	10 121 410	15 149 187	8 047 061

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	16 427	145 509	183 328
Дебиторская задолженность	1230	21 880 520	32 211 740	23 833 693
в том числе:				
Участники долевого строительства	12300	19 032 354	29 186 547	21 837 907
Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	27 764	7 846	9 923
Расчеты по налогам и сборам	12305	37 733	1 280	79
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	-	45
Расчеты с подотчетными лицами	12308	20	20	20
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	1 095 347	347 054	132 276
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12313	1 687 302	2 668 993	1 853 443
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	7 068 150	2 128 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	44 477	2 176	59 877
в том числе:				
Расчетные счета	12505	4 207	2 176	59 877
Депозитные счета	12513	40 270	-	-
Прочие оборотные активы	1260	1 097 904	1 334 797	709 887
Итого по разделу II	1200	42 597 403	52 671 998	33 521 962
БАЛАНС	1600	43 780 266	56 774 614	35 440 676

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 313 376	(699 074)	(509 450)
	Итого по разделу III	1300	6 313 386	(699 064)	(509 440)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 348 278	13 005 885	11 862 071
	Отложенные налоговые обязательства	1420	504 570	576 827	310
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	991 039	15 134 699	23 704 182
	в том числе:				
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	14501	-	12 392 998	21 837 907
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	7 261	6 865	6 139
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	983 778	2 734 836	1 860 136
	Итого по разделу IV	1400	3 843 887	28 717 411	35 566 563
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	13 851 511	11 371 657	-
	Кредиторская задолженность	1520	732 923	585 371	376 476
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	213	1 547	8 307
	Расчеты по налогам и сборам	15203	321	3 247	11 335
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 370	1 859	417
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	41	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	1	1	1
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	34	1	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	342 076	77 238	31 095
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15211	388 908	501 437	325 320
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 150	5 690	7 077
	Прочие обязательства	1550	19 031 409	16 793 549	-
	в том числе:				
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	15501	19 031 409	16 793 549	-
	Итого по разделу V	1500	33 622 993	28 756 267	383 553
	БАЛАНС	1700	43 780 266	56 774 614	35 440 676

Руководитель

(подпись)

Воронина Елена Сергеевна

(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Дубининская 59"	по ОКПО	32071616		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705121762		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	9 609 918	544 470
	Себестоимость продаж	2120	(1 214 733)	(530 946)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 395 185	13 524
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 131)	(8 087)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 385 054	5 437
	Доходы от участия в других организациях	2310	2 900 000	-
	Проценты к получению	2320	498 784	138 383
	Проценты к уплате	2330	(328 984)	(233 067)
	Прочие доходы	2340	237 164	149 288
	Прочие расходы	2350	(824 432)	(233 691)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	10 867 586	(173 650)
	Налог на прибыль	2410	(2 172 203)	36 733
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(2 057 068)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(115 136)	36 733
	Прочее	2460	(10)	180
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 695 373	(136 737)

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	(94)	3 633
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 695 279	(133 104)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Воронина Елена Сергеевна

(расшифровка подписи)



27 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
32071616		
9705121762		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Дубининская 59"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКПОФ / ОКФС

Общества с ограниченной 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	10	-	-	-	(509 450)	(509 440)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(189 624)	(189 624)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(136 737)	(136 737)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	(56 520)	(56 520)
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Изменение учетной политики (переход на ФСБУ 6)	3228	-	-	-	-	-	-	3 633	3 633
--	------	---	---	---	---	---	---	-------	-------

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	10	-	-	-	(699 074)	(699 064)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	8 712 450	8 712 450
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	8 695 373	8 695 373
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	17 077	17 077
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 700 000)	(1 700 000)
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	(1 700 000)	(1 700 000)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	10	-	-	-	6 313 376	6 313 386

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					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	6 313 386	(699 064)	(509 440)



Руководитель
Воронина Елена Сергеевна
 (расшифровка подписи)

(подпись)

27 марта 2024 г.

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

		Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД 0710005	Коды		
				31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Дубининская 59"	по ОКПО	32071616			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705121762			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2			
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 620 760	63 065
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	750 814	54 222
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	3 869 946	8 843
Платежи - всего	4120	(8 022 576)	(8 042 229)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 763 435)	(6 861 419)
в связи с оплатой труда работников	4122	(48 763)	(35 676)
процентов по долговым обязательствам	4123	(24 136)	-
налога на прибыль организаций	4124	(2 091 210)	-
Налог и сборы	4125	(7 819)	(64 689)
НДС оплаченный	4126	(1 001 031)	(1 066 172)
прочие платежи	4129	(86 182)	(14 273)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 401 816)	(7 979 164)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	2 913 125	2 751
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	13 125	2 751
прочие поступления	4219	2 900 000	-
Платежи - всего	4220	(4 459 870)	(4 200 000)
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	(10)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4 459 860)	(4 200 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 546 745)	(4 197 249)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 448 619	12 173 562
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 448 619	12 173 562
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	(1 457 757)	(54 850)
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	(108 290)	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 327 328)	-
прочие платежи	4329	(22 139)	(54 850)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 990 862	12 118 712
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	42 301	(57 701)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 176	59 877
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	44 477	2 176
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Воронина Елена Сергеевна

(расшифровка подписи)



27 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 и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	2 041	(708)	-	-	-	(892)	-	-	-	-	2 041	(1 601)	
	5110	за 2022г.	767	(28)	-	-	-	(680)	-	-	-	-	2 041	(708)	
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	2 041	(708)	-	-	-	(892)	-	-	-	-	2 041	(1 601)	
	5111	за 2022г.	767	(28)	-	-	-	(680)	-	-	-	-	2 041	(708)	

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	-	5120	-	5120	-
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	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.	118	122	-	-	240
	5190	за 2022г.	118	-	-	-	118
в том числе:	5181	за 2023г.	-	122	-	-	122
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Видеоролик для проекта "Павелецкая Сити"							



Руководитель
(подпись)

Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода				
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
		Поступило		начислено амортизации		убыток от обесценения					
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 239 268	(266 524)	6 114	(105 120)	(287 310)	-	-	1 075 920	(463 996)
	5210	за 2022г.	96 798	(21 971)	1 173 198	(20 023)	(255 930)	-	-	1 239 268	(266 524)
Земельные участки	5201	за 2023г.	1 113 604	(232 738)	-	(103 744)	(269 104)	-	-	959 960	(416 961)
	5211	за 2022г.	-	-	1 113 604	-	(232 738)	-	-	1 113 604	(232 738)
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	6 711	(3 200)	-	-	(1 235)	-	-	6 496	(4 220)
	5212	за 2022г.	6 496	(1 750)	-	-	(1 450)	-	-	6 711	(3 200)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2023г.	4 888	(2 451)	1 232	-	(843)	-	-	6 120	(3 295)
	5213	за 2022г.	4 888	(1 477)	-	-	(975)	-	-	4 888	(2 451)
Здания	5204	за 2023г.	107 404	(24 955)	2 165	(20 023)	(14 799)	-	-	95 342	(36 388)
	5214	за 2022г.	78 753	(15 149)	59 593	(20 023)	(20 021)	-	-	107 404	(24 955)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5205	за 2023г.	668	(540)	-	(474)	(27)	-	-	194	(94)
	5215	за 2022г.	668	(513)	-	-	(27)	-	-	668	(540)
Другие виды основных средств	5206	за 2023г.	-	-	2 717	-	(582)	-	-	2 717	(582)
	5216	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	5207	за 2023г.	1 493	(509)	-	-	(211)	-	-	1 493	(720)
	5217	за 2022г.	1 493	(299)	-	-	(211)	-	-	1 493	(509)
Сооружения	5208	за 2023г.	4 500	(2 130)	-	(902)	(508)	-	-	3 598	(1 736)
	5218	за 2022г.	4 500	(1 622)	-	-	(508)	-	-	4 500	(2 130)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	334 956	(10 783)	1 131	(316 140)	(8 663)	-	-	33 597	(10 042)
	5230	за 2022г.	1 835 508	(103 727)	315 522	(1 823 124)	(58 554)	-	-	334 956	(10 783)
Другие виды основных средств	5221	за 2023г.	51	(51)	492	(51)	(76)	-	-	492	(76)
	5231	за 2022г.	114	(114)	-	(64)	-	-	-	51	(51)
Офисное оборудование	5222	за 2023г.	-	-	185	-	(9)	-	-	185	(9)
	5232	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5223	за 2023г.	229	(229)	454	(229)	(23)	-	-	454	(23)
	5233	за 2022г.	229	(229)	-	-	-	-	-	229	(229)
Сооружения	5224	за 2023г.	254	(254)	-	(254)	-	-	-	-	-
	5234	за 2022г.	254	(225)	-	-	(29)	-	-	254	(254)
Здания	5225	за 2023г.	334 422	(10 249)	-	(315 607)	(8 554)	-	-	32 466	(9 934)
	5235	за 2022г.	1 834 911	(103 159)	315 522	(1 823 060)	(58 525)	-	-	334 422	(10 249)

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.	8 688	13 360	-	(7 245)	14 803
	5250	за 2022г.	-	1 497 407	-	(1 488 719)	8 688
в том числе:	5241	за 2023г.	8 688	6 115	-	-	14 803
	5251	за 2022г.	-	8 688	-	-	8 688
Ремонт нежилого административного здания по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 61	5242	за 2023г.	-	492	-	(492)	-
Ремонт нежилого административного здания по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, с.1 (офис засел)	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Вводно-распределительное устройство (электрическое) к офису продаж	5243	за 2023г.	-	2 165	-	(2 165)	-
5253	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
МФУ Kyocera M2640idw 1102S53NLO A4, 40 стр/мин, 512Mb, USB2.0, сетевой, WiFi, NuPAS, копир, принтер.	5244	за 2023г.	-	454	-	(454)	-
5254	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Телевизор LG OLED65B2RLA 3840x2160, OLED, Ultra HD 4K, DVB-T, DVB-T2, DVB-C, DVB-S, DVB-S2, SMART TV	5245	за 2023г.	-	185	-	(185)	-
5255	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Система СКУД для КПП (2-я оч)	5246	за 2023г.	-	583	-	(583)	-
5256	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Баннер-ограждение стройплощадки с УФ печатью (уч.10-12), 59 м_2-я оч.	5247	за 2023г.	-	468	-	(468)	-
5257	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Баннер-ограждение стройплощадки с УФ печатью (уч.13-15), 43 м_2-я оч.	5248	за 2023г.	-	479	-	(479)	-
5258	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Забор с УФ печатью на каркасе (высота 2,5м)_ для 2-ой очереди	5249	за 2023г.	-	1 770	-	(1 770)	-
5259	за 2022г.	-	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БКСП-01 (2 оч) для штаба стр-ва		за 2023г.	-	421	-	(421)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер Краус (3 оч) для штаба стр-ва		за 2023г.	-	228	-	(228)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание (объединение отд.помещений в одно здание)		за 2023г.	-	-	-	-	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Помещение (S=400м2) по адресу ул. Валовая, д.35 к.А эт.4 по дог. субаренды от 24.10.22		за 2023г.	-	315 522	-	(315 522)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:27 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 корп.2 стр. 1		за 2023г.	-	26 296	-	(26 296)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1001 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6		за 2023г.	-	22 592	-	(22 592)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1006 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2		за 2023г.	-	142 789	-	(142 789)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1002 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр. 7; S=6753 кв		за 2023г.	-	10 919	-	(10 919)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0000000:3044 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 3		за 2023г.	-	109 874	-	(109 874)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	28 841	-	(28 841)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

Земельный участок 77:05:0001003:1003 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 4	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(95)
Земельный участок 77:05:0001003:1005 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 4	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(1 039)
Земельный участок 77:05:0001003:1004 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 1	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(208)
Земельный участок 77:05:0001003:1008 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69 стр. 2	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(6 691)
Земельный участок 77:05:0001003:1007 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(191)
Земельный участок 77:05:0001003:2013 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр.1	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(62 794)
Земельный участок 77:05:0001003:2362 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65/2	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(211 327)
Земельный участок 77:05:0001003:2363 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69/1	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(253 439)
Земельный участок 77:05:0001003:2364 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 67/1	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(259 773)
Земельный участок 77:05:0001003 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2 (врем. соор	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(3 032)
Помещение по адресу ул. Валовая, д.35 эт.2 по дог. аренды № 22/18/КДА	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(31 664)
Помещение по адресу ул. Валовая, д.35 эт.- 2 по дог. аренды № 20/18/КДА	за 2023г.	-	-	-	-	-
	за 2022г.	-	-	-	-	(1 634)

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 в том числе:	5260	-	-
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	23 555	324 173	1 731 781
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	996	996	996
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	565 765	909 760	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 914 788	3 914 788	3 949 978
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	22 532	335 468	1 798 836
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель _____
(подпись)

Воронова Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка		
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка						
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	2 072 000	-	-	2 072 000	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	2 772 000	700 000	-	-	-	-	-	2 072 000	-
в том числе:													
Предоставленные займы	5302	за 2023г.	2 072 000	-	-	2 072 000	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	2 772 000	700 000	-	-	-	-	-	2 072 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	2 128 000	-	7 231 860	2 291 710	-	-	-	-	-	7 068 150	-
	5315	за 2022г.	-	-	2 128 000	-	-	-	-	-	-	2 128 000	-
в том числе:													
Предоставленные займы	5306	за 2023г.	2 128 000	-	7 231 860	2 291 710	-	-	-	-	-	7 068 150	-
	5316	за 2022г.	-	-	2 128 000	-	-	-	-	-	-	2 128 000	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	4 200 000	-	7 231 860	4 363 710	-	-	-	-	-	7 068 150	-
	5310	за 2022г.	-	-	4 900 000	700 000	-	-	-	-	-	4 200 000	-

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:				
	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель  (подпись) Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	16 849 776	-	16 849 776	7 640 121	(11 999 972)	-	X	12 489 926	-	12 489 926	
	5420	за 2022г.	8 735 177	-	8 735 177	14 837 543	(6 722 945)	-	X	16 849 776	-	16 849 776	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	302	-	302	8 695	(7 893)	-	-	1 104	-	1 104	
	5421	за 2022г.	-	-	-	6 024	(5 722)	-	-	302	-	302	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	1 167 727	(308 998)	-	-	858 729	-	858 729	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	31 581	-	-	-	31 581	-	31 581	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	3 378	-	3 378	512 822	(490 292)	-	-	25 908	-	25 908	
	5425	за 2022г.	-	-	-	536 213	(532 836)	-	-	3 378	-	3 378	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты по созданию объекта недвижимости к продаже	5407	за 2023г.	15 149 187	-	15 149 187	4 697 322	(9 725 089)	-	-	10 121 410	-	10 121 410	
	5427	за 2022г.	8 047 061	-	8 047 061	13 278 507	(6 176 381)	-	-	15 149 187	-	15 149 187	
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	5408	за 2023г.	1 696 909	-	1 696 909	1 221 975	(1 467 691)	-	-	1 451 194	-	1 451 194	
	5428	за 2022г.	688 116	-	688 116	1 016 800	(8 007)	-	-	1 696 909	-	1 696 909	

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	-	-	-



(Handwritten signature)

Руководитель Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода						
			На начало года					выбыло					перевод из						
			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	спписание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолжен-	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	12 392 998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	21 837 907	-	7 348 640	-	-	-	-	-	-	-	(12 392 998)	-	-	-	-	-	12 392 998
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники долевого строительства	5504	за 2023г.	12 392 998	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	21 837 907	-	7 348 640	-	-	-	-	-	-	-	(12 392 998)	X	X	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	19 826 926	(8 184)	7 940 322	-	(18 549 796)	(106)	(3 332)	321	154 679	21 886 085	(5 565)	-	-	-	-	-	-
	5530	за 2022г.	2 000 155	(4 369)	1 036 298	-	(45 822)	(1 409)	(913)	321	154 679	19 826 926	(8 184)	-	-	-	-	-	-
в том числе:																			
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	13 755	(5 909)	24 376	-	(6 275)	(12)	(3 332)	-	-	31 843	(4 079)	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2022г.	13 963	(4 039)	6 154	-	(4 953)	(1 409)	(583)	-	-	13 755	(5 909)	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 671 268	(2 275)	-	-	(993 077)	(94)	-	-	-	1 688 788	(1 486)	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2022г.	1 853 773	(330)	817 495	-	-	-	-	-	-	2 671 268	(2 275)	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	347 074	-	638 768	-	(155 531)	-	-	-	-	1 095 367	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2022г.	132 295	-	211 449	-	(40 825)	-	-	-	-	347 074	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	5514	за 2023г.	1 280	-	37 962	-	(1 509)	-	-	-	-	37 733	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	79	-	1 201	-	-	-	-	-	-	1 280	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5515	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2022г.	45	-	-	-	(45)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники долевого строительства	5516	за 2023г.	16 793 549	-	7 239 215	-	(17 393 403)	-	-	-	-	19 032 354	-	-	-	-	-	-	-
	5536	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19 032 354	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	32 219 924	(8 184)	7 940 322	-	(18 549 796)	(106)	(3 332)	321	154 679	21 886 085	(5 565)	-	-	-	-	-	-
	5520	за 2022г.	23 838 062	(4 369)	8 384 938	-	(45 822)	(1 409)	(913)	321	154 679	19 826 926	(8 184)	-	-	-	-	-	-

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	5 565	-	8 184	-	4 369	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	4 079	-	5 909	-	4 039	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 486	-	2 275	-	330	-
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	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	28 140 584	2 252 427	55 301	(1 978 568)	-	-	3 339 317	
	5571	за 2022г.	35 566 253	20 917 265	286 588	(464 316)	-	-	28 140 584	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	12 737 429	2 120 029	16 138	-	-	-	2 136 167	
	5572	за 2022г.	11 790 790	12 056 179	262 117	-	-	-	12 737 429	
займы	5553	за 2023г.	268 456	110 790	39 163	(206 296)	-	-	212 111	
	5573	за 2022г.	71 281	172 704	24 471	-	-	-	268 456	
прочая	5554	за 2023г.	2 734 836	21 212	-	(1 772 270)	-	-	983 778	
	5574	за 2022г.	1 860 136	1 339 016	-	(464 316)	-	-	2 734 836	
Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства	5555	за 2023г.	12 392 998	-	-	-	-	X	12 392 998	
	5575	за 2022г.	21 837 907	7 348 640	-	-	-	X	16 793 549	
Обязательства перед поставщиками	5556	за 2023г.	6 866	396	-	-	-	X	7 261	
	5576	за 2022г.	6 139	726	-	-	-	X	6 865	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	28 533 362	4 428 540	447 571	(25 857 546)	-	321	33 615 843	
	5580	за 2022г.	376 474	365 241	31	(201 696)	-	-	28 750 577	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	501 437	145 083	2	(257 614)	-	-	388 908	
	5581	за 2022г.	325 320	333 543	31	(157 562)	-	105	501 437	
авансы полученные	5562	за 2023г.	1 547	150	-	(1 484)	-	-	213	
	5582	за 2022г.	8 307	689	-	(7 449)	-	-	1 547	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	5 106	699	-	(4 435)	-	321	1 691	
	5583	за 2022г.	11 752	1 454	-	(9 266)	-	-	1 666	
кредиты	5564	за 2023г.	11 371 657	4 281 737	447 545	(14 986 857)	-	-	12 737 429	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	11 371 657	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	77 281	871 503	24	(452 018)	-	-	154 679	
	5586	за 2022г.	31 095	29 555	-	(27 419)	-	-	44 050	
Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства	5567	за 2023г.	16 793 549	-	-	(10 155 136)	-	X	12 392 998	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	16 793 549	
Итого	5550	за 2023г.	56 673 946	6 680 967	502 872	(27 836 114)	-	X	36 955 160	
	5570	за 2022г.	35 942 727	21 282 506	286 619	(666 012)	-	X	56 891 161	

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)
Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	8 350	3 782
Расходы на оплату труда	5620	31 843	32 042
Отчисления на социальные нужды	5630	6 568	5 310
Амортизация	5640	29 348	88 072
Прочие затраты	5650	2 061 595	413 460
Итого по элементам	5660	2 137 704	542 666
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(912 840)	(3 378)
Изменение остатков (уменьшение [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 224 864	539 288

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



Руководитель Воронина Елена Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

27 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	5 690	9 005	(7 301)	(244)	7 150
в том числе:						
резерв по предстоящим отпускам	5701	1 510	3 664	(3 137)	(228)	1 809
резерв по годовому бонусу	5702	4 179	5 341	(4 164)	(15)	5 341



Руководитель _____
 (подпись)

Воронина Елена Сергеевна
 (расшифровка подписи)

27 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	21 446 991	30 419 239	21 134 127
в том числе:				
Гарантийные удержания по договорам строительного подряда	5801	312 844	216 294	196 040
Обеспечительные платежи по договорам аренды	5802	180	5 977	5 982
Денежные средства участников долевого строительства на эскроу-счетах	5803	18 929 162	28 572 760	20 932 105
Банковские гарантии подрядчиков	5804	2 204 805	1 624 208	-
Выданные - всего	5810	61 362 519	79 804 600	34 880 621
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	54 081 266	51 063 670	12 382 257
Ипотека	5812	5 744 903	28 740 930	22 498 364
Банковская гарантия исполнения обязательств по договору	5813	1 536 350	-	-



Руководитель Воронина Елена Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



(Handwritten signature)

Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

27 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2023 год
ООО «СЗ Дубининская 59»**

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «СЗ Дубининская 59» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик Дубининская 59»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ Дубининская 59»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ Дубининская 59»

было зарегистрировано 26 июля 2018г. за ОГРН 1187746708380

Юридический адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35, этаж 6, пом.12

Телефон: (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **9705121762**

Код причины постановки на учет (КПП): **770501001**

1 марта 2019 г. создано и поставлено на учет Обособленное подразделение по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59 стр. 1.

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор - Воронина Елена Сергеевна, назначена на должность Общим собранием участников Протоколом от 18.01.2022 №02/2022.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей.

Размер Уставного капитала Общества в 2023 г. не менялся.

Сведения об Учредителях

№	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «Р-Проект»	г. Москва, ул. 8 Марта 4-ая, д. 6А эт.11 п. XVII, комн.31	Участник	26.07.2018	50
2	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	г. Москва, ул. Валовая, д.35	Участник	26.07.2018	50

В 2023 г. состав участников Общества не менялся.

Конечным бенефициаром Общества является:

- гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич;
- гражданин РФ Тимохин Роман Сергеевич;

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. – 13 человек.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Райт Вэйс»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Райт Вэйс»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер.*

Прокишино, д. 31

ИНН 7751172447 ОГРН 1197746652201

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 12106077996.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);
- Положение по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»;
- Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции *ООО «СЗ Дубининская 59»*.

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для ООО «СЗ Дубининская 59» отчетным годом является календарный период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

В 2023 году у Общества отсутствовали операции, выраженные в иностранной валюте.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

В составе нематериальных активов по состоянию на 31.12.2023г. числятся нематериальные активы на общую сумму 2041 тыс.руб.

Движение нематериальных активов раскрыто в разделе 1 Табличной части пояснений.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

В 2023 г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств неденежными средствами.

Объекты основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 100 000,00 руб. за единицу. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2023 г. числятся:

1. Нежилое здание, кад. № 77:05:0001003:1065, ул. Дубининская, д. 59, стр. 1-104,9 м²
2. Офис продаж (некапитальное здание)
3. Сооружения
4. Прочие объекты основных средств.

Информация о движении основных средств раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору, если срок договора аренды не определен - в течение 5 лет.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

Общество на 31.12.2023 г. арендует:

-Нежилые (офисные помещения) по адресу: г. Москва, ул. Валовая, д. 35

-Земельные участки под строительство

В составе арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2023 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер здания	Общая площадь, м ²	Арендуемая площадь, м ²	Право пользования арендой, тыс. руб.
Нежилое помещение, 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 этаж 6, помещение 12	№ МСМ-ДО-57-18 от 26.07.18	77:01:0006013:3138	30882,6	7,8	2497,9
Нежилое помещение, 115054, г. Москва,	№20/18/КДА от 01.04.2018	77:01:0006013:3138	30882,6	22,8	1845,5

ул. Валовая, д. 35 этаж -2, комната 8					
Нежилое помещение по адресу 115054, г. Москва, ул. Валовая, д.35 к.А эт.4	Договор субаренды от 24.10.22	77:01:0006013:3138	20334,60	400	26295,5
ИТОГО					30638,90

Земельные участки:

кадастровый номер	адрес	площадь, кв.м.	Право пользования арендой, тыс. руб.
77:05:0001003:1001	Дубининская 65 с. 3,4,5,6	8665	164 183,88
77:05:0001003:1003	Дубининская, 59 с4	69	126,73
77:05:0001003:1005	Дубининская, 59	206	1 025,06
77:05:0001003:1004	Дубининская, 59 с1	151	276,63
77:05:0001003:1008	Дубининская, 69 с2	462	7 084,42
77:05:0001003:1007	Дубининская, 69	38	188,99
77:05:0001003:2013	Дубининская 65 с.1	3876	58 435,41
77:05:0001003:2362	Дубининская, вл. 65/2	13168	197 117,59
77:05:0001003:2363	Дубининская, вл. 69/1	17330	256 639,04
77:05:0001003:2364	Дубининская, вл. 67/1	16868	274 882,46
ВСЕГО			959 960,21

Арендованные помещения, переданные в субаренду.

Общество на 31.12.2023 г. не сдает в субаренду помещения.

Доходные вложения в материальные ценности

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает:

1. Нежилые здания, предоставляемые в аренду:
 - Нежилое здание,кад.№ 77:05:0001003:1064 ,ул.Дубининская ,д.59- 144,6 м2
 - Нежилое здание,кад.№ 77:05:0001003:1065 ,ул.Дубининская ,д.59,стр.1- 104,9 м2
2. Сооружения, предоставляемые в аренду.
3. Прочие объекты основных средств, предоставляемые в аренду.

Информация о движении доходных вложений в материальные ценности раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

Материально-производственные запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

Учет затрат на строительство Объектов, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на счете 08 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство:

2-я очередь- Многофункционального жилого комплекса. Корпус 6,7,8,9 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Дубининская, вл.59-69;

3-я очередь - Многофункционального жилого комплекса. Корпуса 10, 11 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 67/1.;

4-я очередь - Многофункционального жилого комплекса. Корпуса 13, 14, 15 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69/1, вл.69 стр.2.;

УВК – Объекта капитального строительства « Школьное здание на 720 мест с дошкольным отделением на 175 мест», расположенного по адресу: г.Москва, ул.Дубининская, вл.69/1, вл.69 стр.2.

Учет расходов по содержанию Застройщика учитывается на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика». К расходам по услугам застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Информация по движению материально-производственных запасам раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 4.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

За 2023 год финансовые вложения составили (по состоянию на 31.12.23, тыс.руб.):

- долгосрочные – отсутствуют;

- краткосрочные- 7 068 150 тыс.руб.:

ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	3 583 000,00
Договор № Д59/ЛГ-2 от 26.05.2023	1 875 000,00
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	420 000,00
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	728 000,00
Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	210 000,00
Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	350 000,00

Р-ПРОЕКТ ООО	3 485 150,00
Договор № Д59/Р-П-2 от 25.05.2023	1 833 150,00
Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	420 000,00
Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	672 000,00
Транш №3_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	210 000,00
Транш №4_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	350 000,00
Итого	7 068 150,00

Для информации, за 2022 год финансовые вложения составляли (по состоянию на 31.12.22, в тыс.руб.):

- долгосрочные - 2 072 000 тыс.руб.

Р-ПРОЕКТ ООО	2 072 000,00
Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	700 000,00
Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	672 000,00
Транш №3_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	350 000,00
Транш №4_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	350 000,00

- краткосрочные – 2 128 000 тыс.р.

ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	1 428 000,00
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	700 000,00
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	728 000,00
ЛЕВЕЛ НИЖЕГОРОДСКАЯ ООО СЗ (РАНЕЕ ЛПД ООО)	700 000,00
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	350 000,00
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	350 000,00

Информация по движению финансовых вложений раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 3.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредиты и займы (тыс.руб):

КРЕДИТЫ	Остаток на 01.01.23	Обороты за 2023 год	Остаток на 31.12.23	Сумма лимита, тыс.руб.	Срок погашения	Цели финансирования
Контрагенты/Договор	23 762 898,37	-10 257 555,61	13 505 342,75			
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	23 762 898,37	-10 257 555,61	13 505 342,75			
4775 невозобновляемая кредитная линия от 12.03.2020	11 236 173,42	-11 236 173,42	-	11 509 000,00	Кредит закрыт	1-я оч.стр-ва
4776 невозобновляемая кредитная линия от 12.03.2020	6 526 724,94	3 858 617,81	10 385 342,75	10 140 000,00	20.09.2024	2-я оч.стр-ва
4837 невозобновляемая кредитная линия от 11.02.2021	1 800 000,00	-1 200 000,00	600 000,00	1 000 000,00	20.12.2023	2,3,4-ая оч.стр-ва
				800 000,00	20.12.2024	
Договор №4903 Гранш №1 от 23.06.2022	350 000,00	-140 000,00	210 000,00	700 000,00	20.12.2023	рефинансирование кредитного договора
Договор №4903 Гранш №2 от 23.06.2022	350 000,00	-140 000,00	210 000,00		20.12.2024	
Договор №4903 Гранш №3 от 23.06.2022	350 000,00	-140 000,00	210 000,00	700 000,00	20.12.2023	рефинансирование кредитного договора
Договор №4903 Гранш №4 от 23.06.2022	350 000,00	-140 000,00	210 000,00		20.12.2024	
Договор №4903 Гранш №5 от 23.06.2022	700 000,00	-280 000,00	420 000,00	2 800 000,00	20.12.2023	финансирование операционной деятельности компаний-учредителей
Договор №4903 Гранш №6 от 23.06.2022	672 000,00	-268 800,00	403 200,00			
Договор №4903 Гранш №7 от 23.06.2022	700 000,00	-280 000,00	420 000,00		20.12.2024	
Договор №4903 Гранш №8 от 23.06.2022	728 000,00	-291 200,00	436 800,00			
Договор № 4928 от 17.02.2023	-	580 728,80	580 728,80	15 370 000,00	20.12.2026	3-я оч.
Договор №4928_реф.дог.4837 от 17.02.2023	-	668 297,72	668 297,72		20.12.2026	Рефинансирование части кредита по дог.4837
Договор №4928_реф.займ ЛГ/Д59-2 от 17.02.2023	-	56 992,12	56 992,12		20.12.2026	Рефинансирование части займа по дог.ЛГ/Д59-2 от 17.02.23
Договор № 4929 от 17.02.2023	-	223 285,38	223 285,38	12 900 000,00	20.06.2027	4-я оч.
Договор №4929_реф.дог.4837 от 17.02.2023	-	531 702,28	531 702,28		20.06.2027	Рефинансирование части кредита по дог.4837
Договор №4929_реф.займ	-	59 022,51	59 022,51		20.06.2027	Рефинансирование части займа по

ЛГ/Д59-2 от 17.02.2023						дог.ЛГ/Д59-2 от 17.02.23
Итого	23 762 898,37	-8 137 526,81	15 625 371,56			

ЗАЙМЫ	Остаток на 01.01.23	Обороты за 2023 год	Остаток на 31.12.23	Сумма лимита, тыс.руб.	Срок погашени я	Цели финансирова ния
Контрагенты/До говор	239 057,68	-78 043,00	161 014,68			
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	239 057,68	-159 543,24	79 514,44			
Договор №ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022	111 183,00	-111 183,00	-	112 000,00	Займ закрыт	Финансирова ние операц.деят- ти
Договор №ЛГ/Д59-4 от 28.02.2023	-	2 500,00	2 500,00	32 350,00	20.12.2027	Финансирова ние стр-ва 4- й оч.
Договор №ЛГ/Д59-3 от 28.02.2023	-	3 750,00	3 750,00	38 500,00	20.12.2027	Финансирова ние стр-ва 3- й оч.
Договор займа ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	55 320,60	-27 660,30	27 660,30	200 000,00	30.03.2025	Финансирова ние операц.деят- ти
ЛГ/Д-1 от 24.10.2018	47 800,00	-23 900,00	23 900,00	50 000,00	20.03.2025	фин.текущ.де ятельности
ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	24 754,08	-3 049,94	21 704,14	3 200 000,00	20.03.2025	фин.стр-ва
ВЕЛЕС ТРАСТ ООО	-	63 937,34	63 937,34			
Соглашение №ТФ-2-200123 от 17.01.2023 к Договору №ЛГ/Д59-1 от 24.10.2018	-	23 900,00	23 900,00	23 900,00	20.12.2027	Финансирова ние операц.деят- ти
Соглашение №ТФ-3-200123 от 17.01.2023 к Договору №ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	-	12 377,04	12 377,04	12 377,04	20.12.2027	фин.текущ.де ятельности
Соглашение №ТФ-4-200123 от 20.12.2022 к Договору №ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	-	27 660,30	27 660,30	27 660,30	20.12.2027	фин.стр-ва
Р-ПРОЕКТ ООО	-	17 562,90	17 562,90			

Договор № РП/Д59-1 от 10.02.2023	-	17 562,90	17 562,90	36 000,00	31.12.2027	Финансирование операц.деят-ти
Итого	239 057,68	-78 043,00	161 014,68			

Информация по движению кредитов и займов отражена в разд. 5 табличных пояснений.

Информация о способах отражения начисленных процентов в 2023 г.:

Кредитор/Займодавец	Номер Договора	Сумма начисленных процентов в 2023 г, тыс. руб	Сумма процентов начисленных, отнесенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.	Сумма процентов начисленных, отнесенных на прочие расходы, тыс.руб.
ПАО СБЕРБАНК	№4775 от 12.03.2020 невозобновляемый	60 829,27	60 829,27	-
ПАО СБЕРБАНК	№4776 от 12.03.2020 невозобновляемый	145 629,61	145 629,61	-
ПАО СБЕРБАНК	№4837 от 11.02.2022 невозобновляемый	13 048,73	13 048,73	-
ПАО СБЕРБАНК	№4903 от 23.06.2022 (транши 1-8)	226 265,58	-	226 265,58
ПАО СБЕРБАНК	№ 4928 от 17.02.2023	3 221,95	3 221,95	-
ПАО СБЕРБАНК	№4928_реф.дог.4837 от 17.02.2023	5 986,86	5 986,86	-
ПАО СБЕРБАНК	№4928_реф.займ ЛГ/Д59-2 от 17.02.2023	511,91	-	511,91
ПАО СБЕРБАНК	№ 4929 от 17.02.2023	1 123,92	1 123,92	-
ПАО СБЕРБАНК	№4929_реф.дог.4837 от 17.02.2023	4 763,18	4 763,18	-
ПАО СБЕРБАНК	№4929_реф.займ ЛГ/Д59-2 от 17.02.2023	530,15	-	530,15
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022	2 292,09	-	2 292,09
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/Д59-4 от 28.02.2023	299,79	299,79	-
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/Д59-3 от 28.02.2023	449,69	449,69	-
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	4 031,58	-	4 031,58
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	3 042,22	3 042,22	-

	возобновляемый			
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/Д59-1 от 24.10.2018 возобновляемый	3 483,51	-	3 483,51
ВЕЛЕС ТРАСТ ООО	Соглашение №ТФ-2-200123 от 17.01.2023 к Договору №ЛГ/Д59-1 от 24.10.2018	3 182,30	-	3 182,30
ВЕЛЕС ТРАСТ ООО	Соглашение №ТФ-3-200123 от 17.01.2023 к Договору №ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	1 648,01	1 648,01	-
ВЕЛЕС ТРАСТ ООО	Соглашение №ТФ-4-200123 от 20.12.2022 к Договору №ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	3 682,99	-	3 682,99
Р-ПРОЕКТ ООО	Договор № РП/Д59-1 от 10.02.2023	2 018,97	2 018,97	-

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

наименование дебитора	сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023, тыс.руб.	созданный резерв, тыс.руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
покупатели и заказчики	27 764	-4 079	100,00%	0,13%
Гидаятов Салех Вахадин Оглы	735	-735	0,00%	
ИНДАСТРИЗ ГРУПП ООО	3 198	-	11,52%	
Контекст ООО	1 018	-1 044	0,00%	
МИЛЛЕНИУМ ГРУПП ООО	836	-836	0,00%	
СТОЛИЦА СПОРТА ООО	555	-555	0,00%	
Козырев Ярослав Юрьевич	24 359	-	87,74%	
прочие покупатели	207	-909	0,74%	
авансы выданные	1 687 302	-1 486	100,00%	7,71%
в том числе				
Авансы, выданные на строительство	1 668 827	-1 256	98,91%	
прочие кредиторы	1 095 367		100,00%	5,01%
АО МР Групп	22 013		2,01%	

Департамент городского имущества	314 904		28,75%	
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	275 419		25,14%	
Р-ПРОЕКТ ООО	289 725		26,45%	
СУ-10 Фундаментстрой АО	33 416		3,05%	
Лимак Констракшн ООО	26 039		2,38%	
МОДТФИЛ ООО	31 222		2,85%	
СТРОЙСЕРВИС-АВФ ООО	18 538		1,69%	
ТЕМАЛАЙТИНГ ООО	43 188		3,94%	
ЯКРУС ООО	22 652		2,07%	
прочие	18 251		1,67%	
расчеты с бюджетом	37 733		100,00%	0,17%
участники долевого строительства	19 032 354		100,00%	86,98%
ВСЕГО Дебиторская задолженность	21 880 520		100,00%	100,00%

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Обязательство по аренде к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты отражается в составе кредиторской задолженности по строке Расчеты с разными дебиторами и кредиторами.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

наименование кредиторской задолженности	сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023, тыс.руб	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	3 339 317	100,00%	9,04%
обязательства перед поставщиками и подрядчиками	7 261	0,22%	
обязательства перед прочими кредиторами	983 778	29,46%	
Кредиты, займы	2 348 278	70,32%	
Краткосрочная кредиторская задолженность	33 615 843	100,00%	90,96%
поставщики, подрядчики	388 908	1,16%	
АО СУ-10 Фундаментстрой	191 504	49,24%	
МР ГРУПП ООО	34 018	8,75%	
Лимак Констракшн ООО	104 621	26,90%	
прочие поставщики	58 765	15,11%	
задолженность по налогам и сборам	321	0%	
задолженность по взносам на социальное страхование и обеспечение	1 370	0%	
авансы полученные	213	0%	
прочие кредиторы	342 111	1,02%	

УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	82 761	24,19%	
ТЕМАЛАЙТИНГ ООО	43 188	12,62%	
МОДТФИЛ ООО	31 222	9,13%	
ЯКРУС ООО	22 652	6,62%	
прочие	162 288	47,44%	
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	19 031 409	56,61%	
Кредиты, займы	13 851 511	41,21%	
Всего кредиторская задолженность	36 955 160	100,00%	100,00%

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 991 039 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) Общество отражает обязательства по аренде, по договорам долевого строительства и обязательства перед поставщиками и подрядчиками по гарантийным удержаниям к погашению в течение более, чем через 12 месяцев после отчетной даты по отдельным статьям.

В составе прочих краткосрочных обязательств в сумме 19 031 409 тыс. руб. (стр. 1550 баланса) Общество отражает обязательства по договорам долевого строительства к погашению в течение менее 12 месяцев после отчетной даты по отдельным статьям.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.
Рубли	ПАО Сбербанк, Расчетный счет	4 207	2 176
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), Депозитный счет	40 270	-
ИТОГО		44 470	2 176

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму:

- 4 079,27 тыс. руб. по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности покупателей;
- 1 486,19 тыс. руб. по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности поставщиков.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО «СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО «СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО «СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59» использует метод начисления.

- ООО «СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы организации за 2023 г. складываются из:

- Экономии застройщика после сдачи в эксплуатацию Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (1-я Очередь);
- Выручки от продажи недвижимости в сданной очереди, числящейся на балансе застройщика и не переданной по ДДУ в период строительства Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3,

4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (1-я Очередь);

- платы за предоставление нежилой недвижимости, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, д.59 стр. 1 в аренду.

- Условного дохода Застройщика, осуществляющего строительство Многофункционального жилого комплекса. Корпус 6,7,8,9 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Дубининская, вл.59-69 (2-я очередь).

Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженные на 7%.

Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;

- прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности;

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются приказом Генерального директора *ООО «СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59»*.

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества являются:

1. Деятельность Застройщика, осуществляющего строительство:

1а. Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (очередь 1) на основании разрешения на строительство №77-126000-018716-2020 от 07.02.2020 г. Очередь сдана в эксплуатацию на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-05-011402-2023 от 28.04.2023 г.

1б. Многофункционального жилого комплекса. Корпус 6,7,8,9 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Дубининская, вл.59-69 (очередь 2) на основании разрешения на строительство №77-126000-019400-2022 от 16.02.2022 г.

2. Операции с недвижимым имуществом, в том числе управление недвижимым имуществом, покупка и продажа, сдача в аренду недвижимого имущества, предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом, оценка недвижимого имущества.

В 2023 году Общество предоставляло за плату нежилую недвижимость, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, д.59 стр. 1 в аренду.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности, прочие доходы, прочие расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчиком, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки от обычных видов деятельности приведена в таблице.

Наименование дохода	За 2023, тыс. руб., без НДС	За 2022, тыс. руб., без НДС
Экономия застройщика от сдачи очереди	8 996 287	-
Выручка от продажи недвижимости	207 109	-
Аренда нежилых помещений	2 637	61 271
Условный доход Застройщика	403 885	483 199
ИТОГО	9 609 918	544 470

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За 2023, тыс. руб., без НДС	За 2022, тыс. руб., без НДС
Прочие доходы	135 122	2 748
Прибыль прошлых лет:	101 919	146 440
- в т.ч по условному доходу Застройщика	99 374	141 709
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	123	100
Проценты по предоставленным займам	498 784	138 383
ИТОГО	735 948	287 671

В 2023 году Обществом также получен доход от участия в других организациях в размере 2 900 000 тыс.руб., в результате реализации доли в уставном капитале дочерней компании ООО СЗ «СИТИ 5».

Расходы Общества по обычным видам деятельности делятся на:

1. Расходы, связанные с окончанием строительства Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (очередь 1);
2. Себестоимость реализованной недвижимости после сдачи Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (очередь 1);
3. Расходы, связанные с предоставлением в аренду нежилой недвижимости;
4. Расходы на содержание Застройщика.

Расходом, связанным с окончанием строительства Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (очередь 1) является перерасход от использования целевых средств дольщиков при сдаче очереди в эксплуатацию (отрицательная разница между целевыми средствами, полученными от дольщиков и фактическим затратам на строительство объекта). Сумма перерасхода от использования целевых средств дольщиков отнесена на себестоимость продаж за 2023 год и составила 226 646 тыс.руб.

В себестоимость продаж также относится сумма НДС, подлежащая включению в расходы в части жилой недвижимости (реализация которой освобождена от обложения НДС) от общей накопленной суммы НДС в период строительства очереди. Сумма НДС, включаемая в расходы, составила 188 794 тыс.руб.

Себестоимость реализованной недвижимости после сдачи Многофункционального жилого комплекса. Корпус 1, 2, 3, 4, 5 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 стр. 2, вл. 59 стр. 3, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6, вл. 65 стр. 7 (очередь 1) в 2023 году составила 308 998 тыс.руб.

Структура расходов, связанных с предоставлением в аренду нежилой недвижимости:

Наименование расхода	За 2023, тыс. руб., без НДС	За 2022, тыс. руб., без НДС
Аренда земельных участков	1 429	3 892
Амортизация ОС	8 727	58 554
Расходы по эксплуатации зданий	710	236
Электроэнергия	82	4 621
Оплата труда	510	4 504
Страховые взносы	113	840
Услуги по охране	4	40
Отпуск воды и прием сточных вод	14	-
Текущий ремонт зданий и помещений	5 808	-
Вывоз и утилизация мусора	-	540
Прочие расходы	60	643
Услуги связи	1	8
ИТОГО	17 458	73 878

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За 2023, тыс. руб., без НДС	За 2022, тыс. руб., без НДС
Услуги агентов (риэлторов)	156 084	139 859
Услуги по оформлению и регистрации договоров долевого участия	2 037	7 889
Реклама и маркетинг	170 730	241 781
Оплата труда	24 971	30 894
Аренда офиса	5 259	9 465
Аренда земельного участка под офис продаж	1 108	2 140
Амортизация	11 557	11 079
Расходы на содержание офиса продаж	33 650	9 746
Страховые взносы	5 286	5 023
Материальные расходы	1 809	-
Прочие расходы	60 346	7 534
ИТОГО	472 837	465 410

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За 2023, тыс. руб., без НДС	За 2022, тыс. руб., без НДС
Проценты по займам полученным	245 752	139 613
Процентные расходы по аренде	83 232	93 454
Налоги	678	60 702
Прочие расходы	39 247	11 980
Списание дебиторской задолженности	58	1 624

Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	1 783	4 728
госпошлины	41	-
Услуги банка	947	92
Штрафы, пени, неустойки	2 232	321
Строительно-монтажные и иные работы в рамках гарантийных обязательств	12 306	-
Убыток прошлых лет	119 186	154 055
Списание выделенного НДС на прочие расходы	5 143	189
Благотворительность	33 000	
Расходы, связанные с продажей доли участия в дочерней компании	522 103	
Экономия/перерасход от использования средств финансирования строительства (после сдачи очереди в эксплуатацию)	87 708	
ИТОГО	1 153 416	467 024

По результатам 2023 года Общество получило прибыль.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2023 год у Общества отсутствуют.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер, зам.главного бухгалтера. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	7 715
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	6 578
Сумма, начисленных страховых взносов	1 137
Начислено за 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	6 612
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	5 694
Сумма, начисленных страховых взносов	918

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Перечень связанных сторон:

№ п/п	Организация	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Игнахин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к	26.07.2018	

				которой принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застойщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.11.2020	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «АБ плейс девелопмент»	1177746970114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	

ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализирован ный застройщик «Селигерский»	1217700514877	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021 26.10.2021	-
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Цокол Алексей Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	08.12.2020	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Специализирова нный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.09.2021	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.04.2021	

ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализирован ный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.10.2021	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Булгаков Виктор Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Акционерное общество Специализирован ный застройщик «МКСМ»	1027739318078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.03.2020	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Акционерное общество «Мосстроймехан изация № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	15.07.2020	

				Общество		
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализирован ный застройщик «Дубининская»	1187746564576	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Шуберт Мария Николаевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Введенский и партнеры»	1027700453934	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.10.2018	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.03.2020	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.07.2021	

	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	08.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Левел Груп"	1177746357975	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихс я на доли, составляющи е уставный (складочный капитал) данного юридическог о лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018 26.07.2018	50%
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	"ООО "Р- Проект"	1187746277102	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихс я на доли, составляющи е уставный (складочный капитал) данного юридическог о лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	26.07.2018	50%

				принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализирован ный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.01.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.05.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.05.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество Лицо исполняет функции ЕИО	21.01.2021 21.01.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированн ый застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	14.10.2021	

				принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.10.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.03.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.09.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Комбинированн ый Закрытый ПИФ "Тф" ДУ ООО "Велес Траст"	5067746107391	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.05.2021	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Захарова Александра Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе	18.04.2023	

				лиц, которой принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Калистратов Руслан Вячеславович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	01.03.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	АО ИФК "ЦФТ"	1027739440310	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	20.06.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	23.01.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Спиро"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	01.02.2022	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	24.06.2022	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Переплетов Роман Борисович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	06.10.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Романова Валентина Дмитриевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, которой принадлежит Общество	01.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "ДИСИТЭ"	1237700842884	Лицо принадлежит к той группе лиц, к	01.12.2023	

				которой принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "ЛВЛ"	1237700843050	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "АДМАЕР"	1237700843566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "СЕНЦИО"	1237700843533	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Дизаер"	1237700669634	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.08.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО «Открытое агентство»	1217700374473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	03.10.2023	

				принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Мохов Георгий Глебович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Ваймс"	1237700915220	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	Акционерное общество "Эксплуатационн о-Техническая Компания № 1"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "Пять"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023	
	ООО СЗ "Дубининс кая 59"	ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	1217700412709	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.09.2023	

В 2023 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции с контролирующими лицами (лицами, оказывающими значительное влияние):

Перечень связанных сторон /Наименование операции	Перечень операций со связанными сторонами	
	Основание операции (договора займов, аренды, поставки и пр)	Сумма за 2023г., тыс. руб.
Генеральный директор Воронина Елена Сергеевна	нет	-
Учредитель ООО «Левел Групп» 50% Полученные займы и %	ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019 ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022	-31 084 -111 323

Выданные займы и %	ЛГ/Д-1 от 24.10.2018	-25 821
	ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	-2 179
	ЛГ/Д59-4 от 28.02.2023	2 780
	ЛГ/Д59-3 от 28.02.2023	4 200
	Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	-200 267
	Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	13 933
Лицензионный договор на использование товарного знака	Договор № Д59/ЛГ-2 от 26.05.2023	1 943 090
	Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	269 689
	Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	359 614
Выплата дивидендов	Решение №21/2023 от 28.09.2023, Соглашение о зачете от 29.09.2023	867 000
Учредитель ООО «Р-Проект» 50%		
Полученные займы и %	РП/Д59-1 от 10.02.2023	19 582
Выданные займы и %	Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	-190 346
	Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	14 360
	Транш №3_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	95 258
	Транш №4_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	7 467
Выплата дивидендов	Решение №21/2023 от 28.09.2023, Соглашение о зачете от 29.09.2023	833 000
Конечный(е) бенефициар(ы):		-
Мошкович В.Н.	нет	
Тимохин Р.С.	нет	

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу (в тыс.руб.):

Контрагенты	Обороты за 2023 год		Вид операции
	Дебет	Кредит	
Договоры			
Счет			
БАЗИСИНВЕСТ ООО СЗ	43 032,25	44 516,13	
Договор №б/н от 24.10.2022	43 032,25	44 516,13	Получено в аренду нежилое помещение

ВАЛОВАЯ 37 ООО	2 343,25	2 077,51	
22/18/КДА от 06.09.2018	910,79	910,79	Получено в аренду нежилое помещение
№20/18/КДА от 01.04.2018	1 432,46	1 166,71	Получено в аренду нежилое помещение
ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ ООО СЗ	-	216,84	
Договор субаренды между СЗ Дубининская 59 и Левел Нагатино № Д59-АХР-25-21 от 01.04.2021	-	216,84	Предоставление в аренду нежилого помещения
КСИ ООО	3 714,47	1 028,55	
Договор субаренды от 28.09.2018	1 422,67	48,08	Получено в аренду нежилое помещение
ДС №1 от 28.09.2018 к Договору №МСМ-ДО-57-18	1 000,99	980,47	Получено в аренду нежилое помещение
Договор № Д59-ПИР-30-23 от 01.11.2023	240,08	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-ПИР-31-23 от 01.11.2023	156,75	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-ПИР-32-23 от 01.11.2023	844,80	-	Поступление товаров, работ, услуг
счет-договор №32 от 09.11.2020	33,41	-	Поступление имущества
счет-договор №33 от 13.11.2020	14,94	-	Поступление имущества
КСИ-П-4 от 01.02.2019	0,83	-	Поступление товаров, работ, услуг
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	4 326 356,33	1 777 710,22	
Договор № Д59/ЛГ-2 от 26.05.2023	2 390 089,81	447 000,00	Предоставлен займ и проценты
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	79 733,64	280 000,00	Предоставлен займ и проценты
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	13 932,52	-	Предоставлен займ и проценты
Договор №ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022	116 015,21	4 692,09	Получен займ и проценты
Договор №ЛГ/Д59-4 от 28.02.2023	-	2 799,79	Получен займ и проценты
Договор №ЛГ/Д59-3 от 28.02.2023	-	4 199,69	Получен займ и проценты
Договор займа ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	35 116,12	4 031,58	Получен займ и проценты
ЛГ/Д-1 от 24.10.2018	29 304,43	3 483,51	Получен займ и проценты
ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	25 861,52	23 682,22	Получен займ и проценты
Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	406 689,29	140 000,00	Предоставлен займ и проценты
Соглашение об уст.прав от 31.03.23 к Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	359 613,78	-	Предоставлен займ и проценты

Лицензионный договор на использование товарного знака б/н от 15.02.2021	-	821,33	Поступление товаров, работ, услуг
Решение №21/2023 от 28.09.2023, Соглашение о зачете от 29.09.2023	867 000,00	867 000,00	Выплата дивидендов учредителю
ЛЕВЕЛ ДИСТРИКТ ООО	-	429,24	
Договор субаренды нежилого помещения №ДУБ-ЛД-01/06 от 01.06.2021	-	429,24	Предоставление в аренду нежилого помещения
ЛЕВЕЛ НИЖЕГОРОДСКАЯ ООО СЗ (РАНЕЕ ЛПД ООО)	10 822,19	722 737,92	
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	9 320,55	379 143,01	Предоставлен займ и проценты
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	1 501,64	354 417,10	Предоставлен займ и проценты
ЛЕВЕЛ СТРИТ ООО	-	506,10	
Договор №б/н от 01.07.2021	-	506,10	Предоставление в аренду нежилого помещения
Р-ПРОЕКТ ООО	3 192 544,74	1 577 693,47	
Договор № Д59/Р-П-2 от 25.05.2023	2 202 918,72	304 710,00	Предоставлен займ и проценты
Договор № РП/Д59-1 от 10.02.2023	-	19 581,87	Получен займ и проценты
Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	89 892,31	280 238,05	Предоставлен займ и проценты
Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	14 392,48	32,17	Предоставлен займ и проценты
Транш №3 СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	44 857,92	140 115,19	Предоставлен займ и проценты
Транш №4 СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	7 483,31	16,19	Предоставлен займ и проценты
Решение №21/2023 от 28.09.2023, Соглашение о зачете от 29.09.2023	833 000,00	833 000,00	Выплата дивидендов учредителю
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	41 076,76	39 600,00	
Договор № Д59-ПИР-03-23 от 24.07.2023	156,75	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-ПИР-04-23 от 25.07.2023	844,80	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-ПИР-06-23 от 31.07.2023	235,13	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-ПИР-08-23 от 18.08.2023	240,08	-	Поступление товаров, работ, услуг
Договор № Д59-У-12-23 от 01.09.2023	39 600,00	39 600,00	Поступление товаров, работ, услуг
МСМ №4 АО	1 356,00	-	

Договор субаренды от 01.07.2019	1 356,00	-	Получено в аренду нежилое помещение
Итого	7 621 255,99	4 166 515,98	

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2023 г. отражены в таблице.

Организация/Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения (аванс, залог, поручительство, гарантия, др.)	Стоимость обеспечения, тыс.руб.	Дата начала договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ДГИ г. Москвы	Банковская гарантия № 757-MF от 20.12.2023	Гарантия	1 536 349,88	20.12.2023	02.03.2026
ПАО «СБЕРБАНК»	Договор последующей ипотеки № 4928/3 от 19.05.2023	Залог	4 008 355,40	19.05.2023	20.12.2026
	Договор ипотеки №4776/3 от 18.03.2020	Залог	5 695 748,40	18.03.2020	20.09.2024
	Договор ипотеки №4837/3 от 11.02.2021	Залог	5 695 748,40	11.02.2021	20.12.2023
					20.12.2024
	ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕГО ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫ Х ПРАВ № 4903/7 от 30.06.2022	залог	15 136 523,64	30.06.2022	20.12.2023
					20.12.2024
ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕГО ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫ Х ПРАВ № 4903/1 от 30.06.2022	залог	23 544 889,82	30.06.2022	20.12.2023	
				20.12.2024	
ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕЙ ИПОТЕКИ № 4903/2	Ипотека	5 744 903,40	30.06.2022	20.12.2023	
				20.12.2024	
ИТОГО			61 362 518,94		

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество передало в залог по договору ипотеки с ПАО «СБЕРБАНК» в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 4776 от 12.02.2020 г., № 4837 от 11.02.2021, №4903 от 23.06.2022, №4928 от 17.02.2023 объекты недвижимости и права аренды на земельные участки. Общество в течение срока действия залога не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться имуществом, переданным в залог.

Перечень имущества и недвижимости, переданного в залог, отражено в таблице.

	Объекты недвижимости залоге	Балансовая стоимость, тыс. руб.
1	Нежилое здание, кад. № 77:05:0001003:1065, ул. Дубининская, д.59, стр.1 104,9 м2,	10 507,81
2	Нежилое здание, кад. № 77:05:0001003:1064, ул. Дубининская, д.59 144,6 м2,	12 024,24
3	Железнодорожный путь протяженность 2775м, кад. номер 77:05:001003:1958, ул. Дубининская, вл.59,65,67,	-
	ВСЕГО:	22 532,05

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийные удержания, обеспечительные платежи) по состоянию на 31.12.2023 г. отражены в таблице:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия обеспечения
БЕСТ-СТРОЙ ООО (ранее БАУМА ООО)	Договор № Д59-СМР-01-23 от 21.04.2023	Гарантийные удержания	4 971	12 месяцев с момента утверждения Итогового Акта сдачи-приемки выполненной Работы
БАУТРАНС ООО	ДБН-15/01/21 от 01.02.2022	гарантийное удержание	1 676	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПГС-СТРОЙ (ранее БЕСТ-СТРОЙ ООО)	03/БС-20 от 17.03.2020	гарантийное удержание	4 260	12 месяцев с момента утверждения Итогового Акта сдачи-приемки выполненной Работы
ЛИМАК КОНСТРАКШН ООО	Договор №Д59-СМР-04-21 от 04.08.2022	гарантийное удержание	104 621	5 лет с даты подписания акта приемки результата работ
МЕГАПОЛИС ООО	Договор №Д59-СМР-09-22 от 26.08.2022	Гарантийное удержание	517	36 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПСУ ГИДРОСПЕЦСТРОЙ ООО	27/01/2020 от 01.04.2020	гарантийное удержание	1 325	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПСУ ГИДРОСПЕЦСТРОЙ ООО	Договор №12/04/2022 от 28.07.2022	гарантийное удержание	951	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ООО «Профи-строй»	Договор №Д59-СМР-12-22 от 01.11.2022	Гарантийное удержание	718	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОФИ-СТРОЙ ООО	Договор №Д59-СМР-07-21 от 19.11.2022	гарантийное удержание	1 347	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОФИ-СТРОЙ ООО	Договор №Д59-СМР-06-21 от 19.11.2022	гарантийное удержание	954	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО	Д59-ГП-6-20 от 01.06.2020	гарантийное удержание	191 504	Дата окончания Гарантийного периода означает дату, отстоящую на 5 (Пять) лет от Даты завершения Работ (дог. ст23)
ИП Генералова Марина Михайловна	220/23 от 01.10.2023	Обеспечительный платеж	180	Обеспечительные платежи гарантируют исполнения обязательств арендатора, по окончании срока договора аренды зачитываются в счет последнего месяца аренды
ИТОГО			313 024	

7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании

По итогам 2023 г. компанией получена прибыль в размере 8 695 373 тыс. руб. Валюта баланса составляет 43 780 266 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2023 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022 г., в тыс. руб.
6 313 386	- 699 064

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

8. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости НМА, ОНА и нераспределенной прибыли на общую сумму 94 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2023 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	680	(118)	562
Отложенные налоговые активы	1180	531 894	24	531 918
Итого по разделу I	1100	1 182 862	(94)	1 182 768
БАЛАНС	1600	43 780 266	(94)	43 780 172

ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	6 313 376	(94)	6 313 282
Итого по разделу III	1300	6 313 386	(94)	6 313 292
БАЛАНС	1700	43 780 266	(94)	43 780 172

9. Прогнозная информация по развитию Общества

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Организация имеет положительные чистые активы. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положении по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло;

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;

В 2023 году были заключены кредитные договоры на проектное финансирование строительства №4928, 4929 от 17.02.2023 г.; Договор №4775 от 13.03.2020 был закрыт с полным погашением задолженности за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счетов эскроу; Договоры № 4776 от 12.03.2020 г., №4837 от 11.02.2021, №4903 от 23.06.2022 продолжили свое действие. По всем договорам по окончанию строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу;

Проведена инвентаризация судебных тяжб и исков и разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий;

Отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф

Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

С начала 2020 года по всему миру распространилась вспышка нового коронавируса, введение карантинных и ограничительных мер, что повлияло на мировую и на российскую экономику. На ведение деятельности Общества эти обстоятельства не повлияли.

После признания самопровозглашённых республик Донецка и Луганска, а также объявления и начала специальной военной операции в Донбассе Российской Федерацией, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели дополнительные санкции против России. Более того, существует высокий риск введения дальнейших санкций. Это может иметь существенное отрицательное влияние на экономику России. Данные обстоятельства привели к падению курса российского рубля, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

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

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Государственную помощь в течение 2023 г. Организация не получала.

Генеральный директор
«27» марта 2024 г.

Воронина Е. С.

