



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (Финансовой) отчётности

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

За 2022 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, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 6 пом. 12), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами 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, 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.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п.п. 7, 9 разд. IV Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, в котором указан размер чистых активов на 31.12.2022г. (699 064) тыс. руб. Организация имеет отрицательные чистые активы, в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства, а также в связи с полученными убытками в результате реорганизации путем присоединения организации ООО «СЗ «Дубининская». Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБИНИНСКАЯ 59» продолжать непрерывно свою деятельность.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДУБИНИНСКАЯ

59» выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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)

Руководитель аудита
(ОПНЗ 21706001932)

«29» марта 2023 года

Герасимчук Олег Николаевич

Дмитриева Оксана Николаевна



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

				Коды
Форма по ОКУД				0710001
Дата (число, месяц, год)	31	12	2022	
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, Валовая ул, д. № 35, этаж 6 пом. 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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 450	856	92
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	981 432	74 827	88 067
	в том числе:				
	Основные средства	11501	71 672	74 827	88 067
	Арендованное имущество	11502	909 760	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	324 173	1 731 781	1 726 309
	Финансовые вложения	1170	2 072 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	723 557	111 250	105 029
	Прочие внеоборотные активы	1190	4	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 102 616	1 918 714	1 919 496
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	16 849 776	8 735 177	3 094 913
	в том числе:				
	Материалы	12105	302	-	-
	Основное производство	12111	3 378	-	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12120	1 696 909	688 116	225 206
	Затраты при создании объекта недвижимости к продаже	12121	15 149 187	8 047 061	2 869 707
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	145 509	183 329	60 974

	Дебиторская задолженность	1230	32 211 740	23 833 693	9 691 695
	в том числе:				
	Участники долевого строительства	12300	29 186 547	21 837 907	9 122 324
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	7 846	9 923	22 420
	Расчеты по налогам и сборам	12305	1 280	79	520
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	45	460
	Расчеты с подотчетными лицами	12308	20	20	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	347 054	132 276	56 226
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12313	2 668 993	1 853 443	489 745
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 128 000	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 176	59 877	531
	в том числе:				
	Расчетные счета	12505	2 176	59 877	531
	Прочие оборотные активы	1260	1 334 797	709 887	293 438
	Итого по разделу II	1200	52 671 998	33 521 962	13 141 552
	БАЛАНС	1600	56 774 614	35 440 676	15 061 049

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	(699 074)	(509 450)	(482 932)
	Итого по разделу III	1300	(699 064)	(509 440)	(482 922)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	13 005 885	11 862 071	5 370 765
	Отложенные налоговые обязательства	1420	576 827	310	390
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	15 134 699	23 704 183	9 560 374
	в том числе:				
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	14501	12 392 998	21 837 907	9 122 324
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	6 865	6 139	3 671
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	2 734 836	1 860 136	434 379
	Итого по разделу IV	1400	28 717 411	35 566 563	14 931 529
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	11 371 657	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	585 371	376 475	610 663
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками (авансы полученные)	15202	1 547	8 307	5 805
	Расчеты по налогам и сборам	15203	3 247	11 335	9 519
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 859	417	401
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	41	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	15206	1	1	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15207	1	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	77 238	31 095	306 218
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15211	501 437	325 320	288 722
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 690	7 077	1 778
	Прочие обязательства	1550	16 793 549	-	-
	в том числе:				
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	15501	16 793 549	-	-
	Итого по разделу V	1500	28 756 267	383 553	612 441
	БАЛАНС	1700	56 774 614	35 440 676	15 061 049

Руководитель Воронина Елена Сергеевна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	544 470	476 684
	Себестоимость продаж	2120	(530 946)	(450 968)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 524	25 716
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(8 087)	(8 937)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 437	16 779
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	138 383	-
	Проценты к уплате	2330	(233 067)	(4 479)
	Прочие доходы	2340	149 288	46 708
	Прочие расходы	2350	(233 691)	(91 828)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(173 650)	(32 820)
	Налог на прибыль	2410	36 733	6 302
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	36 733	6 302
	Прочее	2460	180	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(136 737)	(26 518)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	3 633	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(133 104)	(26 518)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Воронина Елена Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Коды	
0710004	
31	12 2022
32071616	
9705121762	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Дубининская 59"

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Дубининская 59"

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКПФ / ОКФС

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 2020 г.	3100	10	-	-	-	(482 932)	(482 922)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(26 518)	(26 518)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(26 518)	(26 518)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	10	-	-	-	(509 450)	(509 440)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(189 624)	(189 624)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(136 737)	(136 737)
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	-	-	-	-	(56 520)	(56 520)
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение учетной политики (переход на ФСБУ 6)	3328	-	-	-	-	3 633	3 633
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	10	-	-	-	(699 074)	(699 064)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		На 31 декабря 2021 г.
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	
Капитал - всего				
До корректировок	3400	-	-	-
Корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-
по другим статьям капитала				
до корректировок	3402	-	-	-
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3412	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(699 064)	(509 440)	(482 922)



Руководитель Воронина Елена Сергеевна
(подпись) «АУДИТОРИЯ» (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
			31	12	2022
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 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	63 065	126 657
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	54 222	111 891
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 843	14 766
Платежи - всего	4120	(8 042 229)	(6 770 576)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 861 419)	(5 604 826)
в связи с оплатой труда работников	4122	(35 676)	(46 199)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(235 035)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налоги и сборы	4125	(64 689)	(46 612)
НДС оплаченный	4126	(1 066 172)	(678 556)
прочие платежи	4129	(14 273)	(159 348)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 979 164)	(6 643 919)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	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	2 751	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(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	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(4 200 000)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 197 249)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	12 173 562	7 086 471
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	12 173 562	7 086 471
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	(54 850)	(383 206)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(383 206)
прочие платежи	4329	(54 850)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	12 118 712	6 703 265
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(57 701)	59 346
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	59 877	531
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 176	59 877
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Воронина Елена Сергеевна

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 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	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	767	(28)	-	-	(680)	-	-	-	-	2 041	(708)
	5110	за 2021г.	100	(8)	667	-	(20)	-	-	-	-	767	(28)
в том числе:													
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	767	(28)	-	-	(680)	-	-	-	-	2 041	(708)
	5111	за 2021г.	100	(8)	667	-	(20)	-	-	-	-	767	(28)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	первоначальная стоимость			часть стоимости, списанной на расходы за период
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2022г.	-	-	-	-
	5170	за 2021г.	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-
	5171	за 2021г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	118	-	-	118
	5190	за 2021г.	-	785	(667)	118
в том числе:	5181	за 2022г.	118	-	-	118
	5191	за 2021г.	-	118	-	118
Визуальное произведение -анимированная презентация ЖК Павелецкая Сити	5182	за 2022г.	-	-	-	-
	5192	за 2021г.	-	667	(667)	-



Руководитель Ворогина Елена Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 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		Поступило		Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	109 408	(19 750)	1 173 198	(20 023)	9 156	(255 930)	-	-	1 239 268	(266 524)
	5210	за 2021г.	96 798	(8 732)	-	-	-	(13 240)	-	-	96 798	(21 972)
в том числе: Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2022г.	668	(513)	-	-	-	(27)	-	-	668	(540)
	5211	за 2021г.	1 535	(900)	-	-	-	(124)	-	-	1 535	(1 024)
Здания	5202	за 2022г.	91 363	(14 090)	59 593	(20 023)	9 156	(20 021)	-	-	107 404	(24 955)
	5212	за 2021г.	76 188	(5 702)	-	-	-	(9 447)	-	-	76 188	(15 149)
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2022г.	4 888	(1 477)	-	-	-	(975)	-	-	4 888	(2 451)
	5213	за 2021г.	6 334	(499)	-	-	-	(1 377)	-	-	6 334	(1 876)
Сооружения	5204	за 2022г.	4 500	(1 622)	-	-	-	(508)	-	-	4 500	(2 130)
	5214	за 2021г.	4 753	(1 028)	-	-	-	(846)	-	-	4 753	(1 874)
Офисное оборудование	5205	за 2022г.	6 496	(1 750)	-	-	-	(1 450)	-	-	6 711	(3 200)
	5215	за 2021г.	6 496	(515)	-	-	-	(1 235)	-	-	6 496	(1 750)
Земельные участки	5206	за 2022г.	-	-	1 113 604	-	-	(232 738)	-	-	1 113 604	(232 738)
	5216	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Многолетние насаждения	5207	за 2022г.	1 493	(299)	-	-	-	(211)	-	-	1 493	(509)
	5217	за 2021г.	1 493	(88)	-	-	-	(211)	-	-	1 493	(299)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	1 842 558	(103 728)	315 522	(1 823 124)	151 499	(58 554)	-	-	334 956	(10 783)
	5230	за 2021г.	1 872 520	(86 026)	390 034	(419 826)	28 403	(51 195)	-	-	1 842 728	(108 818)
в том числе: Другие виды основных средств	5221	за 2022г.	114	(114)	-	(64)	64	-	-	-	51	(51)
	5231	за 2021г.	114	(114)	-	-	-	-	-	-	114	(114)
Здания	5222	за 2022г.	1 841 961	(103 159)	315 522	(1 823 060)	151 435	(58 525)	-	-	334 422	(10 249)
	5232	за 2021г.	1 871 880	(85 462)	390 034	(419 826)	28 403	(51 163)	-	-	1 842 088	(108 222)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5223	за 2022г.	229	(229)	-	-	-	-	-	-	229	(229)
	5233	за 2021г.	229	(229)	-	-	-	-	-	-	229	(229)
Сооружения	5224	за 2022г.	254	(225)	-	-	-	(29)	-	-	254	(254)
	5234	за 2021г.	297	(220)	-	-	-	(32)	-	-	297	(252)

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 2022г.	-	1 497 407	-	(1 488 719)	8 688
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
В том числе:							
Ремонт нежилого административного здания по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 61	5241	за 2022г.	-	8 688	-	-	8 688
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание (объединение отд.помещений в одно здание)	5242	за 2022г.	-	315 522	-	(315 522)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещение (S=400м2) по адресу ул. Валовая, д.35 к.А эт.4 по дог. субаренды от 24.10.22	5243	за 2022г.	-	26 296	-	(26 296)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1001 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59 корп.2 стр. 1	5244	за 2022г.	-	22 592	-	(22 592)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1001 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр. 3, 4, 5, 6	5245	за 2022г.	-	142 789	-	(142 789)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1006 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 2	5246	за 2022г.	-	10 919	-	(10 919)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1002 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр. 7, S=6753 кв	5247	за 2022г.	-	109 874	-	(109 874)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0000000:3044 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 3	5248	за 2022г.	-	28 841	-	(28 841)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1003 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 4	5249	за 2022г.	-	95	-	(95)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1005 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 4		за 2022г.	-	1 039	-	(1 039)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1004 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 1		за 2022г.	-	208	-	(208)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1008 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69 стр. 2		за 2022г.	-	6 691	-	(6 691)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:1007 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69		за 2022г.	-	191	-	(191)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:2013 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65 стр. 1		за 2022г.	-	62 794	-	(62 794)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:2362 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 65/2		за 2022г.	-	211 327	-	(211 327)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:2363 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 69/1		за 2022г.	-	253 439	-	(253 439)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003:2364 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 67/1		за 2022г.	-	259 773	-	(259 773)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок 77:05:0001003 по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. вл. 59 стр. 2 (врем. соор		за 2022г.	-	3 032	-	(3 032)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

Помещение по адресу ул. Валовая, д.35 к.Б эт.2 по дог. аренды № 22/18/КДА	за 2022г.	-	-	31 664	-	(31 664)	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-
Помещение по адресу ул. Валовая, д.35 эт.- 2 по дог. аренды № 20/18/КДА	за 2022г.	-	-	1 634	-	(1 634)	-
	за 2021г.	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	324 173	1 731 752	1 726 249
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	996	996	996
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 914 788	3 949 978	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	335 468	1 798 836	1 798 836
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Борюнина Елена Сергеевна
(подпись)

28 марта 2023 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

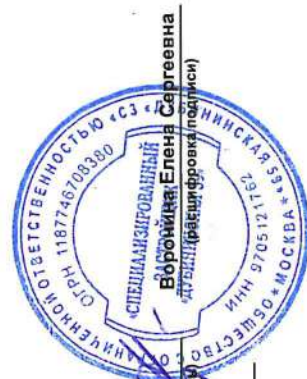


Воронина Елена Сергеевна
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель
(подпись) Воронина Елена Сергеевна
Директор Центра

28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва							
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	21 837 907	-	7 348 640	-	-	-	-	-	(16 793 549)	-	-	-	12 392 998	-
	5521	за 2021г.	9 122 324	-	12 715 583	-	-	-	-	-	-	-	-	-	21 837 907	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Участники долевого строительства	5505	за 2022г.	21 837 907	-	7 348 640	-	-	-	-	-	(16 793 549)	X	X	-	12 392 998	-
	5525	за 2021г.	9 122 324	-	12 715 583	-	-	-	-	-	-	X	X	-	21 837 907	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	2 000 155	(4 369)	1 036 298	-	(45 822)	(1 409)	(913)	16 793 549	-	-	44 155	19 826 926	(8 184)	
	5530	за 2021г.	572 446	(3 075)	1 493 738	92	(67 155)	-	(260)	-	-	-	-	2 000 155	(4 369)	
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	13 963	(4 039)	6 154	-	(4 953)	(1 409)	(583)	-	-	-	-	13 755	(5 909)	
	5531	за 2021г.	25 165	(2 745)	3 975	-	(16 211)	-	(260)	-	-	-	-	13 963	(4 039)	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	1 853 773	(330)	817 495	-	-	-	(330)	-	-	-	-	2 671 268	(2 275)	
	5532	за 2021г.	490 075	(330)	1 406 287	-	(42 589)	-	-	-	-	-	-	1 853 773	(330)	
Прочая	5513	за 2022г.	132 295	-	211 449	-	(40 825)	-	-	-	-	-	44 155	347 074	-	
	5533	за 2021г.	56 226	-	83 255	92	(7 278)	-	-	-	-	-	-	132 295	-	
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	5514	за 2022г.	79	-	1 201	-	-	-	-	-	-	X	X	1 280	-	
	5534	за 2021г.	520	-	221	-	(662)	-	-	-	-	X	X	79	-	
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	5515	за 2022г.	45	-	-	-	(45)	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5535	за 2021г.	460	-	-	-	(415)	-	-	-	-	X	X	45	-	
Участники долевого строительства	5516	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	16 793 549	X	X	-	16 793 549	-	
	5536	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Итого	5500	за 2022г.	23 838 062	(4 369)	8 384 938	-	(45 822)	(1 409)	(913)	X	-	44 155	-	32 219 924	(8 184)	
	5520	за 2021г.	9 694 770	(3 075)	14 209 321	92	(67 155)	-	(260)	X	X	-	-	23 838 062	(4 369)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
	Код	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора
Всего	5540	8 184	-	4 369	-	3 075
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	5 909	-	4 039	-	2 745
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 275	-	330	-	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	перевод из долгосрочную задолженность	списание на финансовый результат	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притягиваемые проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	35 566 253	20 917 265	286 588	(464 316)	-	(28 165 206)	-	-	28 140 584	
	5571	за 2021г.	14 931 140	21 243 779	23 075	(631 741)	-	-	-	-	35 566 253	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2022г.	11 790 790	12 056 179	262 117	-	-	(11 371 657)	-	-	12 737 429	
	5572	за 2021г.	4 807 491	6 973 371	9 927	-	-	-	-	-	11 790 790	
займы	5553	за 2022г.	71 281	172 704	24 471	-	-	-	-	-	268 456	
	5573	за 2021г.	563 272	126 600	13 148	(631 741)	-	-	-	-	71 281	
прочая	5554	за 2022г.	1 860 136	1 339 016	-	(464 316)	-	-	-	-	2 734 836	
	5574	за 2021г.	434 379	1 425 757	-	-	-	-	-	-	1 860 136	
Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства	5555	за 2022г.	21 837 907	7 348 640	-	-	(16 793 549)	X	X	-	12 392 998	
	5575	за 2021г.	9 122 324	12 715 583	-	-	-	X	X	-	21 837 907	
Обязательства перед поставщиками	5556	за 2022г.	6 139	727	-	-	-	X	X	-	6 866	
	5576	за 2021г.	3 671	2 468	-	-	-	X	X	-	6 139	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	376 474	365 241	31	(201 696)	-	28 165 206	-	45 321	28 750 577	
	5580	за 2021г.	610 664	222 882	176	(457 248)	-	-	-	-	376 474	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	325 320	333 543	31	(157 562)	-	-	-	105	501 437	
	5581	за 2021г.	288 722	130 759	5	(94 166)	-	-	-	-	325 320	
авансы полученные	5562	за 2022г.	8 307	689	-	(7 449)	-	-	-	-	1 547	
	5582	за 2021г.	5 805	4 149	-	(1 647)	-	-	-	-	8 307	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	11 752	1 454	-	(9 266)	-	-	-	1 166	5 106	
	5583	за 2021г.	9 920	3 413	171	(1 751)	-	-	-	-	11 752	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	11 371 657	-	-	11 371 657	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	31 095	29 555	-	(27 419)	-	-	-	44 050	77 281	
	5586	за 2021г.	306 218	84 561	-	(359 684)	-	-	-	-	31 095	
Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства	5567	за 2022г.	-	-	-	-	-	16 793 549	X	X	16 793 549	
	5587	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2022г.	35 942 727	21 282 506	286 619	(666 012)	-	X	-	45 321	56 891 161	
	5570	за 2021г.	15 541 804	21 466 661	23 251	(1 088 989)	-	X	-	-	35 942 727	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель

(подпись)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	3 782	2 752
Расходы на оплату труда	5620	32 042	39 688
Отчисления на социальные нужды	5630	5 310	6 513
Амортизация	5640	88 072	64 454
Прочие затраты	5650	413 460	346 498
Итого по элементам	5660	542 666	459 905
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(3 378)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	539 288	459 905

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



Руководитель Елена Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 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	7 077	6 743	(6 529)	(1 602)	5 690
в том числе:						
резерв по предстоящим отпускам	5701	1 495	2 564	(2 449)	(100)	1 510
резерв по годовому бонусу	5702	5 582	4 179	(4 080)	(1 502)	4 179



Руководитель Воробьева Елена Сергеевна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	30 419 239	21 134 127	8 446 089
в том числе:				
Гарантийные удержания по договорам строительного подряда	5801	1 840 501	196 040	23 689
Обеспечительные платежи по договорам аренды	5802	5 977	5 982	5 982
Денежные средства участников долевого строительства на эскроу-счетах	5803	28 572 760	20 932 105	8 416 418
Выданные - всего	5810	79 804 600	34 880 621	34 880 621
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	51 063 670	12 382 257	12 382 257
Ипотека	5812	28 740 930	22 498 364	22 498 364



Руководитель  (подпись)
Воронина Елена Сергеевна
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за 2022 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 2022 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	49
2	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	г. Москва, ул. Валовая, д.35	Участник	26.07.2018	51

В 2022 г. состав участников Общества не менялся.

Конечным бенефициаром Общества является:

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

Среднесписочная численность на 31.12.2022 г. – 14 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 2022 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);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- 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.

С 2020 года в учетную политику был добавлен раздел «учет Застройщика». С 2022 года изменения в УП вносились в связи с введением в действие новых ФСБУ с 01.01.2022:

1. Был осуществлен переход на ФСБУ 6/2020. Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие

отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

2. Был осуществлен переход на ФСБУ 25/2018. 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).

Основные положения раздела Учетной политики:

1.1. Доходами организации от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли - продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;
- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 7%.
- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

1.2. Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

1.3. 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.

2. С 01.01.2021 г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

3. В "Отчете о движении денежных средств" НДС/НДФЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201

Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Организации не осуществлялись.

4. Дебиторская задолженность участников долевого строительства со сроком погашения свыше 12 месяцев в отчетности Общества отражается в составе оборотных активов отдельной строкой. При этом, обязательства перед участниками долевого строительства сроком свыше 12 месяцев включены в состав прочих обязательств в разделе «Долгосрочные обязательства».

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» отчетным годом является календарный период с 01 января 2022 по 31 декабря 2022 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2022 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 2022 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 2022 г. Общество в состав нематериальных активов приняло Товарный знак «Павелецкая сити» - в результате передачи в процессе присоединения ООО «Специализированный застройщик «Дубининская» 26.12.22 к нашему Обществу. Общая сумма нематериальных активов на конец 2022 года составила 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 2022 г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными 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 31.12.2022 г. числятся:

1. Нежилое здание, кад. № 77:05:0001003:1065, ул. Дубининская, д. 59, стр. 1- 104,9 м2
2. Сооружения
3. 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 31.12.2022 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 31.12.2022 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер здания	Общая площадь, м2	Арендуемая площадь, м2	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	142 788,75
77:05:0001003:1003	Дубининская, 59 с4	69	95,15
77:05:0001003:1005	Дубининская, 59	206	1 039,08
77:05:0001003:1004	Дубининская, 59 с1	151	207,59
77:05:0001003:1006	Дубининская, 59 с2	779	10 918,74
77:05:0001003:1008	Дубининская, 69 с2	462	6 691,44
77:05:0001003:1007	Дубининская, 69	38	191,07
77:05:0001003:1002	Дубининская 65 с. 7	6753	109 874,42
77:05:0001003:2013	Дубининская 65 с.1	3876	62 794,43
77:05:0001003:2362	Дубининская, вл. 65/2	13168	211 327,14
77:05:0001003:2363	Дубининская, вл. 69/1	17330	253 439,42
77:05:0001003:2364	Дубининская, вл. 67/1	16868	259 773,11
77:05:0000000:3044	Дубининская, 59 с3	1974	28 840,52
77:05:0001003	Дубининская, 59 с2	1743	3 031,74
77:05:0000000:27	Дубининская, вл.59 корп.2 стр.1	13713	22 591,58
ВСЕГО			1 113 604,18

Арендованные помещения, переданные в субаренду.

Общество на 31.12.2022 г. не сдает в субаренду помещения.

Доходный 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 3-х этажное, площ.915,60 м2 77:05:0001003:1091 по адресу: г.Москва, ул. Дубининская 59, корп.2, стр.1
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 31.12.2022г. не выявлено.

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

1-я Очередь- 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

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

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Информация по движению материально-производственным 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 2021 год финансовые вложения отсутствовали.

Финансовые вложения 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 31.12.2022 г. Общество привлекло кредиты и займы (тыс.руб):

КРЕДИТЫ	Остаток на 01.01.22	Обороты за 2022 год	Остаток на 31.12.22	Сумма лимита, тыс.руб.	Срок погашения	Цели финансирования
Контрагенты/Договор	11 706 719,16	12 056 179,21	23 762 898,37			
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	11 706 719,16	12 056 179,21	23 762 898,37			
4775 невозобновляемая кредитная линия от 12.03.2020	7 568 062,06	3 668 111,37	11 236 173,42	11 509 000,00	20.12.2023	1-я оч.стр-ва
4776 невозобновляемая кредитная линия от 12.03.2020	2 666 072,20	3 860 652,74	6 526 724,94	10 140 000,00	20.09.2024	2-я оч.стр-ва
4837 невозобновляемая кредитная линия от 11.02.2021	1 472 584,90	327 415,10	1 800 000,00	1 000 000,00	20.12.2023	2,3,4-ая оч.стр-ва
				800 000,00	20.12.2024	
Договор №4903 Транш №1 от 23.06.2022		350 000,00	350 000,00	700 000,00	20.12.2023	рефинансирование кредитного договора
Договор №4903 Транш №2 от 23.06.2022		350 000,00	350 000,00		20.12.2024	
Договор №4903 Транш №3 от 23.06.2022		350 000,00	350 000,00	700 000,00	20.12.2023	рефинансирование кредитного договора
Договор №4903 Транш №4 от 23.06.2022		350 000,00	350 000,00		20.12.2024	
Договор №4903 Транш №5 от 23.06.2022		700 000,00	700 000,00	2 800 000,00	20.12.2023	финансирование операц. деятельности компаний-учредителей
Договор №4903 Транш №6 от 23.06.2022		672 000,00	672 000,00			
Договор №4903 Транш №7 от 23.06.2022		700 000,00	700 000,00			
Договор №4903 Транш №8 от 23.06.2022		728 000,00	728 000,00			
Итого	11 706 719,16	12 056 179,21	23 762 898,37			

ЗАЙМЫ	Остаток на 01.01.22	Обороты за 2022 год	Остаток на 31.12.22	Сумма лимита, тыс.руб.	Срок погашения	Цели финансирования
Контрагенты/Договор	66 354,08	172 703,60	239 057,68			
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	66 354,08	172 703,60	239 057,68			
Договор №ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022		111 183,00	111 183,00	112 000,00	20.03.2025	Финансирование операц.деят-ти
Договор займа ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019		55 320,60	55 320,60	200 000,00	20.03.2025	Финансирование операц.деят-ти
ЛГ/Д-1 от 24.10.2018	47 800,00		47 800,00	50 000,00	20.03.2025	фин.текущ.деят-ельности
ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	18 554,08	6 200,00	24 754,08	3 200 000,00	20.03.2025	фин.стр-ва
Итого	66 354,08	172 703,60	239 057,68			

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

Информация о способах отражения начисленных процентов в 2022 г.:

Кредитор/Займодавец	Номер Договора	Сумма начисленных процентов в 2022 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	78 414,52	78 414,52	-
ПАО СБЕРБАНК	№4776 от 12.03.2020 невозобновляемый	39 550,16	39 550,16	-
ПАО СБЕРБАНК	№4837 от 11.02.2022 невозобновляемый	11 754,18	11 754,18	-
ПАО СБЕРБАНК	№4903 от 23.06.2022	132 398,18	132 398,18	
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	№ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022	140,12		140,12
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019	14 563,05		87,15
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019 возобновляемый	2 780,95	2 780,95	-
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	ЛГ/Д59-1 от 24.10.2018 возобновляемый	6 987,31	-	6 987,31

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 31.12.2022г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

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 31.12.2022, тыс.руб.	созданный резерв, тыс.руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
покупатели и заказчики	7 845,99	-5 908,95	100,00%	2,44%
ВИЛЕНХАУС ООО	1 554,31	- 1 554,31	0,00%	
Гидаятов Салех Вахаддин Оглы	735,31	-735,31	0,00%	
ИНДАСТРИЗ ГРУПП ООО	3 197,88		40,76%	
КСК ООО	1 395,81	-1 395,81	0,00%	
Контекст ООО	1 044,10	-1 044,10	0,00%	
МИЛЛЕНИУМ ГРУПП ООО	1 115,87		14,22%	
СТОЛИЦА СПОРТА ООО	621,50		7,92%	
ФЕНИКС ООО	998,94		12,73%	
ЦИФРОФЛЕКС ООО	458,15	-458,15	0,00%	
прочие покупатели	2 633,07	-721,27	24,37%	
авансы выданные	2 668 993,23	-2 274,72	100,00%	8,29%
в том числе				
Авансы, выданные на строительство	2 668 993,23	-2 274,72	100%	
прочие кредиторы	347 054,03		100,00%	10,78%
АО МР Групп	167 599,11		47,21%	
Департамент городского имущества	5 400,34		1,52%	
СУ-10 Фундаментстрой АО	20 735,53		5,84%	
прочие	153 319,05		45,43%	
расчеты с бюджетом	1 279,89		100,00%	0,36%
участники долевого строительства	29 186 547,19		100,00%	90,61%
ВСЕГО Дебиторская задолженность	32 211 739,84		100,00%	100,00%

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2022 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

наименование кредиторской задолженности	сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022, тыс.руб	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	28 140 584,49	100,00%	49,46%
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	12 392 997,73	44,04%	
обязательства перед поставщиками и подрядчиками	6 865,50	0,02%	
обязательства перед прочими кредиторами	2 734 836,21	9,72%	
Кредиты, займы	13 005 885,05	46,22%	
Краткосрочная кредиторская задолженность	28 750 577,55	100,00%	50,54%
поставщики, подрядчики	501 437,10	1,74%	0,88%
АО СУ-10 Фундаментстрой	209 859,56	41,85%	
АРХИТЕКТУРНЫЙ ДИАЛОГ С МЕГАПОЛИСОМ ООО	40 830,58	8,14%	
Лимак Констракшн ООО	121 009,39	24,13%	
прочие поставщики	129 737,57	25,87%	
задолженность по налогам и сборам	3 246,84	0,03%	
задолженность по взносам на социальное страхование и обеспечение	1 859,28	0,01%	
авансы полученные	1 546,58	0,01%	
СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО	441,67		
ФЕНИКС ООО	832,45		
прочие авансы полученные	272,46		
прочие кредиторы	77 238,45	0,26%	0,14%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	68 386,01		
прочие	8 852,44		
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	16 793 549,46	58,41%	29,52%
Кредиты, займы	11 371 656,84	39,55%	19,99%
Всего кредиторская задолженность	56 891 161,58	100,00%	100,00%

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 15 134 699 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 16 793 549 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 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Рубли	ПАО Сбербанк, Расчетный счет	2 176	59 877
ИТОГО		2 176	59 877

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 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников.

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам на сумму:

- 5 908,94 тыс. руб. по сомнительной, нереальной к взысканию задолженности покупателей;
- 2 274,72 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 складываются из:

- платы за предоставления нежилой недвижимости, расположенной по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, д. д. 65 стр. 1, д. 65 стр. 2, д. 65 стр. 5, д. 67 стр. 1, д. 67 стр. 2, д. 69, д. 69 стр. 2, д. 69, корп.30А, д. 69 корп. 30Б. в аренду.

- Условного дохода Застройщика, осуществляющего строительство 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); 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 и 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 на основании разрешения на строительство №77-126000-018716-2020 от 07.02.2020 г.

1б. Многофункционального жилого комплекса. Корпус 6,7,8,9 с подземной автостоянкой, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Дубининская, вл.59-69 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 2022 году Общество предоставляло за плату нежилую недвижимость, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59, д. д. 65 стр. 1, д. 65 стр. 2, д. 65 стр. 5, д. 67 стр. 1, д. 67 стр. 2, д. 69, д. 69 стр. 2, д. 69, корп.30А, д. 69 корп. 30Б. в аренду.

27.12.2022 г. на основании Договора о присоединении от 03.08.2022г. проведена реорганизация в форме присоединения ООО «СЗ «Дубининская» к ООО СЗ «Дубининская 59» .

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и 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 заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

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

Наименование дохода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	61 271	100 435
Условный доход Застройщика	483 199	376 249
ИТОГО	544 470	476 684

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Прочие доходы	2 748	372
Прибыль прошлых лет:	146 440	46 178
-по условному доходу Застройщика	141 709	46 412
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	100	194
ИТОГО	149 288	46 744

Расходы Общества по обычным видам деятельности делятся:

1. Расходы, связанные с предоставлением в аренду нежилой недвижимости.
2. Расходы на содержание Застройщика.

Структура расходов, связанных с предоставлением в аренду нежилой недвижимости:

Наименование расхода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Аренда земельных участков	3 892	6 322
Амортизация ОС	58 554	51 533
Расходы по эксплуатации зданий	236	6 297
Электроэнергия	4 621	11 233
Тепловая энергия	-	4 600
Оплата труда	4 504	12 610
Страховые взносы	840	2 137
Услуги по охране	40	40
Отпуск воды и прием сточных вод	-	652
Аренда нежилого помещения	-	2 110

Вывоз и утилизация мусора	540	1 141
Прочие расходы	643	643
Услуги связи	8	16
ИТОГО	73 878	99 334

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Услуги агентов (риэлторов)	139 859	169 244
Услуги по оформлению и регистрации договоров долевого участия	7 889	59 868
Реклама и маркетинг	241 781	62 066
Оплата труда	30 894	25 899
Аренда офиса	9 465	12 405
Аренда земельного участка под офис продаж	2 140	-
Амортизация	11 079	12 304
Расходы на содержание офиса продаж	9 746	4 371
Страховые взносы	5 023	4 145
Материальные расходы	-	15
Прочие расходы	7 534	1 317
ИТОГО	465 410	351 634

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За 2022, тыс. руб., без НДС	За 2021, тыс. руб., без НДС
Проценты по займам полученным	139 613	4 479
Процентные расходы по аренде	93 454	-
Налоги	60 702	44 872
Прочие расходы	12 246	2 447
Списание дебиторской задолженности	1 624	-
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	4 728	1 554
госпошлины	-	612
Услуги банка	92	541
Штрафы, пени, неустойки	321	175
Курсовая разница	-	-
Убыток прошлых лет	154 055	41 266
Списание выделенного НДС на прочие расходы	189	397
ИТОГО	467 024	96 343

По результатам года Общество получило убыток.

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.

Введение антироссийских санкций и как следствие прогнозируемое увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, не способны оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты финансово-хозяйственной деятельности компании. Экономическая ситуация в Российской Федерации, сложившаяся в феврале 2022 года в связи с введением санкций

против отдельных российских компаний и физических лиц – граждан РФ и связанные с этим экономические последствия и ограничения не повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества, осуществляемую после 31.12.2021 года.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности 22 февраля 2023 года Обществом принято решение об учреждении ООО Специализированный застройщик «Сити-5», являющегося дочерним обществом (100% доли в УК). Уставный капитал определен в размере 364 056 000 (Триста шестьдесят четыре миллиона пятьдесят шесть тысяч) рублей. Для оплаты уставного капитала установлен срок- в течении 4 месяцев с даты государственной даты создаваемого общества вносятся:

- денежные средства- 10 000 (Десять тысяч) рублей;

- недвижимое имущество, принадлежащее обществу-учредителю на праве собственности – нежилое здание, площадью 915,6 кв.м., кадастровый номер 77:05:0001003:1091, расположенное по адресу: г.Москва, ул. Дубининская, д.59, корп.2, стр.1. В соответствии с отчетом независимого оценщика от 15.02.23 рыночная стоимость имущества определена в размере 364 046 000 (Триста шестьдесят четыре миллиона сорок шесть тысяч) рублей.

Дочернее общество получило государственную регистрацию 01 марта 2023 года.

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 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	6 612
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	5 694
Сумма, начисленных страховых взносов	918
Начислено за 2021г. управленческому персоналу, в том числе:	7 491
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	6 459
Сумма, начисленных страховых взносов	1 032

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»	10531082155 99	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»	10577462042 18	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	12177001495 67	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	10477964587 97	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Вектор движения»	12077004122 60	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.11.2020	
ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	12177003025 00	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	

	ООО СЗ "Дубининская 59"	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	11977467258 13	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.06.2021	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	11064530032 38	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"	Акционерное общество Специализированный застройщик «Евразия»	10377890362 62	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.05.2019	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Иванова Валерия Николаевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	08.10.2021	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью «АБ плейс девелопмент»	11777469701 14	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
	ООО СЗ "Дубининская 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	12177005148 77	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	-

ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Цокол Алексей Николаевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	08.12.2020	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированн ый застройщик «Ильменский»	12177003323 00	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	11077469814 73	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	12177003322 88	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	11777466582 64	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.09.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Акционерное общество "Меридиан"	12177000765 05	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	27.04.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированны й застройщик «А плейс девелопмент»	11777461183 29	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «ЛЕЙК ПЛЕЙС ДЕВЕЛОПМЕНТ»	11777461208 04	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	

ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	10277000775 70	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	07.10.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Булгаков Виктор Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	10277393180 78	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.03.2020	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Акционерное общество «Мосстроймеханиза ция № 4»	10377392761 67	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	15.07.2020	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская»	11877465645 76	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Шуберт Мария Николаевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018	

	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Введенский и партнеры»	10277004539 34	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	12177003032 48	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	11877468416 55	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.10.2018	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	12077000950 41	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.03.2020	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	12177003428 60	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.07.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	08.12.2020	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	ООО "Левел Груп"	11777463579 75	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный (складочный капитал)	26.07.2018 26.07.2018	51%

				данного юридического лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	"ООО "Р-Проект"	11877462771 02	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный (складочный капитал) данного юридического лица Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.07.2018 26.07.2018	49%
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	11477460169 01	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.01.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Дистрикт»	12177002548 15	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.05.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	12177002545 30	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	31.05.2021	

				принадлежит Общество		
	ООО СЗ "Дубининск ая 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 "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инвест»	12177003323 21	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Девелопмент»	12177003322 66	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.07.2022	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	12177004909 41	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.10.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	12177004899 62	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.10.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	12177001432 75	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.03.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	13.09.2021	

	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Акционерное общество «Корпорация Тушино»	10377398516 65	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.07.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Кривелова Олеся Вячеславовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	16.09.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	12177005418 05	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Сертаков Олег Олегович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.06.2022	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Открытое акционерное общество "Машиноаппарат"	10777990297 91	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицоОбществ о	26.04.2019	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Ионкис Леонид Яковлевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицоОбществ о	04.12.2021	
	ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Акционерное общество «Трансфлора»	10477969403 11	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.12.2021	

ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	ООО "Левел Недвижимость"	11776270352 22	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Комбинированный Закрытый ПИФ "Тф" ДУ ООО "Велес Траст"	50677461073 91	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.05.2021	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	ООО "Левел Эстейт"	12277000395 66	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.02.2022	
ООО СЗ "Дубининск ая 59"	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2022	

В 2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В течение 2022 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 2022г., тыс. руб.
Генеральный директор Воронина Елена Сергеевна	нет	-
Учредитель ООО «Левел Групп» 51% Полученные займы и %	ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019 ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022 ЛГ/Д-1 от 24.10.2018 ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019	69 883 111 323 6 987 8 981

Выданные займы и %	Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	738 418
	Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	733 942
Лицензионный договор на использование товарного знака	Договор от 15.02.2021	600
Учредитель ООО «Р-Проект» 49%		
Полученные займы и %	Нет	-
Выданные займы и %	Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	740 323
	Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	677 695
	Транш №3_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	369 557
	Транш №4_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	352 879
Конечный(е) бенефициар(ы):		-
Мошкович В.Н.	нет	
Тимохин Р.С.	нет	

В течение 2022 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу (в тыс.руб.):

Контрагенты	Обороты за 2022 год		Вид операции
	Дебет	Кредит	
Договоры			
Счет			
БАЗИС РАЗВИТИЯ ООО	200,93	229,63	
Д59-БР-01/07/2020 от 01.07.2020	200,93	229,63	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	200,93	229,63	
62.01	200,93	229,63	
БАЗИСИНВЕСТ ООО СЗ		5 268,82	
Договор №б/н от 24.10.2022		5 268,82	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2		4 516,13	
76.07.9		752,69	
ВАЛОВАЯ 37 ООО	25 585,93	41 263,74	
22/18/КДА от 06.09.2018	24 414,99	40 016,75	Получено в аренду нежилое помещение
60	16 386,06	16 761,90	
60.01	4 405,29	4 405,29	
60.02	11 980,77	12 356,61	
76.07.2	8 028,93	8 939,73	
76.07.9		14 315,13	

№20/18/КДА от 01.04.2018	1 170,93	1 246,99	Получено в аренду нежилое помещение
60	698,90	696,28	
60.01	112,12	112,12	
60.02	586,78	584,16	
76.07.2	472,04	472,04	
76.07.9		78,67	
ДУБИНИНСКАЯ ООО СЗ	1,00	1,00	
Соглашение о замене стороны №6/н от 25.03.2022 к Договору №38/19-ГК от 18.03.2019	1,00	1,00	Поступление товаров, работ, услуг
76	1,00	1,00	
76.09	1,00	1,00	
ИНВЕСТИЦИОННОЕ РАЗВИТИЕ ООО СЗ	216,84	798,92	
Договор субаренды между СЗ Дубининская 59 и Левел Нагатино № Д59-АХР-25-21 от 01.04.2021	216,84		Предоставление в аренду нежилого помещения
62	216,84		
62.01	216,84		
Договор субаренды нежилого помещения от 14.07.2021	444,53	798,92	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	444,53	798,92	
62.01	444,53	798,92	
КСИ ООО	548,73	2 148,55	
Договор субаренды от 28.09.2018		1 374,59	Получено в аренду нежилое помещение
60		1 374,59	
60.01		1 374,59	
Субаренда	548,73	773,96	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2	548,73	663,39	
76.07.9		110,57	
ЛЕВЕЛ АП ООО	214,03	397,49	
Договор №ЛА/Д59 от 01.07.2021	214,03	397,49	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	214,03	397,49	
62.01	214,03	397,49	
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	1 472 360,01	197 775,03	
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №7) от 04.07.2022	738 417,53		Предоставлен займ и проценты
58	700 000,00		
58.03	700 000,00		
76	38 417,53		
76.09	38 417,53		
Договор №Д59/ЛГ-1 (Транш №8) от 04.07.2022	733 942,47		Предоставлен займ и проценты
58	728 000,00		
58.03	728 000,00		
76	5 942,47		
76.09	5 942,47		

Договор №ЛГ/Д59-2 от 23.12.2022		111 323,12	Получен займ и проценты
67		111 323,12	
67.03		111 183,00	
67.04		140 121,04	
Договор займа ЛГ/СЗД-2 от 17.04.2019		69 883,65	Получен займ и проценты
67		69 883,65	
67.03		55 320,60	
67.04		14 563,05	
ЛГ/Д-1 от 24.10.2018		6 987,31	Получен займ и проценты
67		6 987,31	
67.04		6 987,31	
ЛГ/Д59-1 от 17.04.2019		8 980,95	Получен займ и проценты
67		8 980,95	
67.03		6 200,00	
67.04		2 780,95	
Лицензионный договор на использование товарного знака б/н от 15.02.2021		600,00	Поступление товаров, работ, услуг
60		600,00	
60.01		600,00	
ЛЕВЕЛ ДИСТРИКТ ООО	214,62		
Договор субаренды нежилого помещения №ДУБ-ЛД-01/06 от 01.06.2021	214,62		Предоставление в аренду нежилого помещения
62	214,62		
62.01	214,62		
ЛЕВЕЛ НАГАТИНО	78,24	216,84	
Д59-АХР-25-21 от 01.04.2021	78,24	216,84	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	78,24	216,84	
62.01	78,24	216,84	
ЛЕВЕЛ НИЖЕГОРОДСКАЯ ООО СЗ (РАНЕЕ ЛПД ООО)	722 737,92		
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №1) от 29.06.2022	369 822,47		Предоставлен займ и проценты
58	350 000,00		
58.03	350 000,00		
76	19 822,47		
76.09	19 822,47		
Договор займа №Д59/ЛПД-1 (Транш №2) от 29.06.2022	352 915,45		Предоставлен займ и проценты
58	350 000,00		
58.03	350 000,00		
76	2 915,45		
76.09	2 915,45		
ЛЕВЕЛ СКАЙ ООО	335,16	335,16	
Договор №б/н от 14.07.2021	335,16	335,16	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	335,16	335,16	

62.01	335,16	335,16	
Р-ПРОЕКТ ООО	2 140 441,91		
Договор №Д59/Р-П (Транш №5) от 30.06.2022	740 312,85		Предоставлен займ и проценты
58	700 000,00		
58.03	700 000,00		
76	40 312,85		
76.09	40 312,85		
Договор №Д59/Р-П (Транш №6) от 30.06.2022	677 693,80		Предоставлен займ и проценты
58	672 000,00		
58.03	672 000,00		
76	5 693,80		
76.09	5 693,80		
Транш №3_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	369 556,58		Предоставлен займ и проценты
58	350 000,00		
58.03	350 000,00		
76	19 556,58		
76.09	19 556,58		
Транш №4_СОГЛАШЕНИЕ №б/н от 31.10.2022 об уступке прав (требований)	352 878,68		Предоставлен займ и проценты
58	350 000,00		
58.03	350 000,00		
76	2 878,68		
76.09	2 878,68		
СЗ ИЛЬМЕНСКИЙ ООО	535,08	961,66	
Договор №б/н от 14.07.2021	535,08	961,66	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	535,08	961,66	
62.01	535,08	961,66	
ЭЙР ЛЕВЕЛ	214,33	398,03	
договор субаренды от 01.04.2021	214,33	398,03	Предоставление в аренду нежилого помещения
62	214,33	398,03	
62.01	214,33	398,03	
Итого	4 363 684,73	249 794,88	

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

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства с пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2022 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
ПАО «СБЕРБАНК»	Договор залога имущества от №4775/4 от 13.08.2020	залог	12 382 257,00	13.08.2020	20.12.2023
	Договор ипотеки от №4775/3 от 18.03.2019	залог	9 580 310,00	18.03.2019	20.12.2023
	Договор ипотеки от №4776/3 от 18.03.2020	залог	9 580 310,00	18.03.2020	20.09.2024
	Договор ипотеки от №4837/3 от 11.02.2021	залог	9 580 310,00 (повторный)	11.02.2021	20.12.2023 20.12.2024
	ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕГО ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 4903/7 от 30.06.2022	залог	15 136 523,64	30.06.2022	20.12.2023 20.12.2024
	ДОГОВОР ПОСЛЕДУЮЩЕГО ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ 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	залог	9 580 310,00	30.06.2022	20.12.2023 20.12.2024
	ИТОГО (без учета повторного)			79 804 600,46	

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество передало в залог по договору ипотеки с ПАО «СБЕРБАНК» в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 4775 от 12.03.2020, № 4776 от 12.02.2020 г., №4903 от 23.06.2022 объекты недвижимости. Также в рамках договора №4837 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 11.02.2021 имеется договор ипотеки №4837/3 от 11.02.2021 на повторный залог ранее заложенного имущества с суммой обеспечения 9 580 310 тыс.руб. В связи с чем это не повлияло на изменение объема учтенных выданных обеспечений Обществом. Общество в течение срока действия залога не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться имуществом, переданным в залог. Перечень имущества, 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,	11 126,00

2	Нежилое здание, кад. № 77:05:0001003:1064, ул. Дубининская, д.59 144,6 м2,	13 360,00
3	Железнодорожный путь протяженность 2775м, кад. номер 77:05:001003:1958, ул. Дубининская, вл.59,65,67,	169,00
4	Нежилое здание 3-х этажное, площ.915,60 м2 КН 77:05:0001003:1091 по адресу: г.Москва, ул. Дубининская 59, корп.2, стр.1	310 813,00
	ВСЕГО:	335 468,00

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях по состоянию на 31.12.2022 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)	Д59-СМР-03-21 от 15.07.2022	Гарантийные удержания	3 487	12 месяцев с момента утверждения Итогового Акта сдачи-приемки выполненной Работы
БА УТРАНС ООО	ДБН-15/01/20 от 02.04.2020	гарантийное удержание	3 123	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БА УТРАНС ООО	ДБН-15/01/21 от 01.02.2022	гарантийное удержание	1 434	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
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	1 278 075	5 лет с даты подписания акта приемки результата работ
МЕГАПОЛИС ООО	Договор №Д59-СМР-09-22 от 26.08.2022	Гарантийное удержание	297	36 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПСУ ГИДРОСПЕЦСТРОЙ ООО	27/01/2020 от 01.04.2020	гарантийное удержание	1 071	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПСУ ГИДРОСПЕЦСТРОЙ ООО	Договор №12/04/2022 от 28.07.2022	гарантийное удержание	739	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	466	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	545 147	Дата окончания Гарантийного периода означает дату, отстоящую на 5 (Пять) лет от Даты завершения Работ (дог. ст23)
ООО АТЛАС ДЕВЕЛОПМЕНТ	64 от 01.11.2019	Обеспечительный платеж	194,00	Обеспечительные платежи гарантируют исполнения обязательств арендатора, по окончании срока договора аренды зачитываются в счет последнего месяца аренды
Виноградов Игорь Сергеевич	95 от 01.11.2019	Обеспечительный платеж	127,00	
ИП Титова Татьяна Феодосьевна	158 от 21.09.2020	Обеспечительный платеж	189,00	
ЛА ДАС-Т ООО	77 от 01.11.2019	Обеспечительный платеж	104,00	
МИЛЛЕНИУМ ГРУПП ООО	108 от 01.02.2020	Обеспечительный платеж	683,00	
МИЛЛЕНИУМ ГРУПП ООО	151 от 20.08.2020	Обеспечительный платеж	1 000,00	
МОБИПРОФ ООО	93 от 01.11.2019	Обеспечительный платеж	143,00	
Оганесян Оганес Асатурович	124 от 10.10.2020	Обеспечительный платеж	118,00	
СПОРТ РЕГИОН ООО	146 от 17.06.2020	Обеспечительный платеж	1 980,00	
ФЕНИКС ООО	147 от 15.06.2020	Обеспечительный платеж	873,00	
прочие арендаторы	договоры аренды	Обеспечительный платеж	566	
ИТОГО			1 846 479,00	

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

По итогам 2022г. компанией получен убыток в размере 136 737 тыс. руб. Валюта баланса составляет 56 774 614 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 2022 г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2021 г., в тыс. руб.
- 699 064	- 509 440

На отчетные данные влияние оказало присоединение 27.12.22 ООО «СЗ «Дубининская» к Обществу:

Чистая прибыль (убыток) ООО «СЗ «Дубининская»- (8 870) тыс.руб.

Чистые активы ООО «СЗ «Дубининская»- (56 519) тыс.руб.

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 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные

проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса на общую сумму 73 078 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства, в т.ч	1150	74 827	14 832	89 658
Основные средства	11501	74 827	-344	74 483
Арендованное имущество	11502		15 175	15 175
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 733 910	4 921	1 738 831
Отложенные налоговые активы	1180	111 250	53 326	164 576
Итого по разделу I	1100	1 920 843	73 078	1 993 921
БАЛАНС	1600	35 440 677	73 078	35 513 754
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(509 450)	3 633	(505 817)
Итого по разделу III	1300	(509 440)	3 633	(505 807)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	310	54 270	54 579
Прочие обязательства, в т.ч:	1450	23 704 183	15 175	23 719 358
Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	14501	21 837 907		21 837 907
Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	6 139		6 139
Обязательства перед прочими кредиторами	14503	1 860 136	15 175	1 875 311
Итого по разделу IV	1400	35 566 563	69 445	35 636 008
БАЛАНС	1700	35 440 677	73 078	35 513 754

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 отрицательные чистые активы, в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положением 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 2022 году заключен договор кредита на проектное финансирование строительства №4903 от 23.06.2022 г.; Договоры №4775, № 4776 от 12.03.2020 г. и №4837 от 11.02.2021 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.

Введение антироссийских санкций в 2022г. повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками, значительное снижение курса рубля к доллару США и евро, снижение биржевых индексов.

Однако в перспективе застройщик полагает, что данная ситуация не окажет существенного влияния на изменение процентной ставки по кредиту, учитывая тот факт, что проект премиального уровня строительства привлечет покупателей, способных приобрести недвижимость на собственные накопления, без привлечения кредитных средств.

Наряду с этим Общество не исключает возможности заключения сделок на условиях рассрочки с потенциальными покупателями, что обеспечит компании постоянный прирост остатков денежных средств на счетах эскроу и, как следствие этого, минимизировать риски компании по изменению процентной ставки по кредитованию.

Компания считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2022 года.

На ведение деятельности и обязанности исполнить обязательства в срок перед дольщиками согласно заключенным договорам долевого строительства, коронавирус и дополнительные факторы нестабильности, не повлияют.

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

Государственную помощь Организация не получала, но применяет пониженные страховые взносы, применимые для субъектов малого предпринимательства, согласно ст. 5 Закона № 102-ФЗ.

Генеральный директор
28 марта 2023 г.



Воронина Е. С.