

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Акционерного общества
«Специализированный застройщик Транспортно-
пересадочный узел «Лесопарковая»**

за 2022 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам акционерного общества

«Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» (ОГРН 1147746148263), 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 (в текстовой и табличной формах), включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ. 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 информацию в пункте 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в котором указано, что чистые активы акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» отрицательны в течение трех лет, что связано с деятельностью по строительству объектов недвижимости, данные убытки будут погашены в будущем по итогам реализации объектов. Как отмечается в пункте 10 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в пункте 10,

указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую бухгалтерскую отчетность

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

При подготовке годовой бухгалтерской 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 него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская 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 отчетности.

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской 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 бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

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 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 отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525
Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034
Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение



МАКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
Аудиторская компания
«ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»
Аудит
г. Москва
ИНН 50/004945
ОГРН 1027700253129

Рывкина

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«22» марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»	по ОКПО	29013928		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701387380		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	127371, город Москва, Волоколамское шоссе, дом 97, этаж 11, помещение 1, комната 29				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

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	12 564	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	27 360	17 465	19 815
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	27 360	17 465	19 815
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	420 038	1 654 883	2 059 424
	в том числе:				
5222	Земельные участки	11601	203 757	941 248	941 248
5221	Здания	11602	216 281	713 635	1 118 176
5301	Финансовые вложения	1170	301 373	301 373	301 373
	в том числе:				
5302	Выданный долгосрочный займ	11701	301 373	301 373	301 373
	Отложенные налоговые активы	1180	182 831	103 446	77 945
5240	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	40 158
	в том числе:				
5241	Незавершенное капитальное строительство	11901	-	-	40 158
	Итого по разделу I	1100	944 166	2 077 168	2 498 715
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	18 078 396	8 293 024	3 495 090
	в том числе:				
5405	Незавершенное капитальное строительство	12101	16 165 632	7 548 593	3 318 656
5405	НДС с затрат на строительство	12102	1 912 764	744 431	176 049
5401	Материалы	12103	-	-	385
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	396 508	319 307	246 502
5510	Дебиторская задолженность	1230	4 581 729	1 326 162	354 278
	в том числе:				
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	21 705	16 427	14 521
5512	Авансы выданные	12302	4 413 029	1 225 201	295 072
5514	Расчеты по налогам, взносам и сборам	12303	402	343	710
5515	Проценты по выданным займам	12304	119 532	80 956	42 380
5513	Прочая дебиторская задолженность	12305	27 061	3 235	1 595
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 038	2 140	3 751
	в том числе:				

4500	Расчётные счета	12501	17 038	2 140	3 751
П.3.6	Прочие оборотные активы	1260	755 593	353 848	127 856
	в том числе:				
	Условная выручка застройщика	12601	755 225	353 760	127 771
	Прочие расходы будущих периодов	12602	342	88	85
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12603	26	-	-
	Итого по разделу II	1200	23 829 264	10 294 481	4 227 477
	БАЛАНС	1600	24 773 430	12 371 649	6 726 193

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(743 462)	(475 198)	(342 934)
	Итого по разделу III	1300	(742 462)	(474 198)	(341 934)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	24 611 147	12 499 907	6 749 094
	в том числе:				
	Кредиты и займы	14101	22 757 823	11 409 796	6 322 744
	Проценты по кредитам и займам	14102	1 853 324	963 786	307 418
	Векселя	14103	-	118 911	118 911
	Проценты по векселям	14104	-	7 414	21
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 236	638	25 733
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	181 588	67 091	-
	в том числе:				
	Расчеты по гарантийным (страховым) удержаниям	14501	181 589	67 091	-
	Итого по разделу IV	1400	24 798 971	12 567 636	6 774 826
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	712 351	277 983	291 172
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	680 202	254 050	243 443
5563	Расчеты по налогам, взносам и сборам	15202	10 559	13 683	15 866
5562	Авансы полученные	15203	205	7 005	19 487
5566	Прочая	15204	21 385	3 241	12 352
5567	Расчёты по оплате труда	15205	-	4	24
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	293	228	2 129
	в том числе:				
5701	Резерв отпусков	15401	293	228	2 129
	Прочие обязательства	1550	4 277	-	-
	в том числе:				
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	15501	4 277	-	-
	Итого по разделу V	1500	716 921	278 211	293 300
	БАЛАНС	1700	24 773 430	12 371 649	6 726 193

Руководитель

(подпись)

Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2022
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»		29013928		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701387380		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
П.3.11	Выручка	2110	509 914	367 598
	Себестоимость продаж	2120	-	(84 674)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	509 914	282 924
П.3.11	Коммерческие расходы	2210	(616 767)	(242 463)
П.3.11	Управленческие расходы	2220	(154 303)	(186 629)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(261 156)	(146 168)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П.3.12	Проценты к получению	2320	38 576	38 576
П.3.12	Проценты к уплате	2330	(74 624)	(68 892)
П.3.12	Прочие доходы	2340	26 056	9 992
П.3.12	Прочие расходы	2350	(69 896)	(16 367)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(341 044)	(182 859)
П.3.13	Налог на прибыль	2410	73 786	50 595
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	73 786	50 595
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(267 258)	(132 264)

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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(267 258)	(132 264)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	(267)	(132)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Амельченко Олег Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.



Отчет об изменениях капитала

за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
29013928		
7701387380		
71.1.1.1		
12267	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество «Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта

по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по 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	1 000	-	-	-	(342 934)	(341 934)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(132 264)	(132 264)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	(132 264)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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. За 2022 г.	3200	1 000	-	-	-	(475 198)	(474 198)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3316	-	-	-	-	-	-
в том числе:	3320	-	-	-	-	(268 264)	(268 264)
убыток	3321	X	X	X	X	(267 258)	(267 258)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(1 006)	(1 006)
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3300	1 000	-	-	-	(743 462)	(742 462)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(742 462)	(474 198)	(341 934)



Руководитель Амельченко Олег Борисович
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

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

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием
архитектурного объекта
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные
общества / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2022
29013928		
7701387380		
71.11.1		
12267		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	99 957	127 956
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	98 917	127 953
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 040	3
Платежи - всего	4120	(11 271 777)	(5 216 613)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 517 695)	(4 323 732)
в связи с оплатой труда работников	4122	(7 259)	(47 019)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Земельный налог	4125	(16 796)	(16 280)
Налог на имущество	4126	(28 436)	(25 221)
Услуги банка	4127	(63 425)	(329)
прочие платежи	4129	(1 638 166)	(804 032)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(11 171 820)	(5 088 657)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия) от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4212	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(41 718)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(41 718)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(41 718)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 229 115	5 087 052
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 229 115	5 087 052
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 229 115	5 087 052
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	15 577	(1 605)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 140	3 751
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	17 038	2 140
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	(679)	(6)

Руководитель



Амельченко Олег Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

21 марта 2023



**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2022 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	13 569	-	-	(1 005)	-	-	-	13 569	-
	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 005)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2022г.	-	-	13 569	-	-	(1 005)	-	-	-	13 569	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1 005)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 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		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы			
НИОКР - всего	5140	за 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	спилено затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
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.	-	13 569	(13 569)	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	466	(466)	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	
Видеоролик "ЖК на берегу Москвы-реки" для жилого комплекса "City Bay"	5182	за 2022г.	-	1 225	(1 225)	-	
	5192	за 2021г.	-	-	-	-	
Рекламный ролик "City Bay_сердце 4 океанов_креатив" (30 секунд)	5183	за 2022г.	-	10 000	(10 000)	-	
	5193	за 2021г.	-	-	-	-	
Рекламный ролик City Bay_man	5184	за 2022г.	-	939	(939)	-	
	5194	за 2021г.	-	-	-	-	
Рекламный ролик City Bay_couple	5185	за 2022г.	-	939	(939)	-	
	5195	за 2021г.	-	-	-	-	

Руководитель **Амельченко Олег Борисович**

(расшифровка подписи)



21 марта 2023 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	21 911	(4 445)	21 972	(12 573)	3 312	(2 817)	-	-	-	-	31 310	(3 950)
	5210	за 2021г.	21 751	(1 936)	160	-	-	(2 509)	-	-	-	-	21 911	(4 445)
Офисное оборудование	5201	за 2022г.	9 426	(1 471)	8 436	(88)	12	(2 132)	-	-	-	-	17 774	(3 591)
	5211	за 2021г.	9 356	(59)	70	-	-	(1 412)	-	-	-	-	9 426	(1 471)
Другие виды основных средств	5202	за 2022г.	-	-	3 237	-	-	(341)	-	-	-	-	3 237	(341)
	5212	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2022г.	7 998	(1 381)	810	(7 998)	1 604	(242)	-	-	-	-	810	(19)
	5213	за 2021г.	7 998	(907)	-	-	-	(474)	-	-	-	-	7 998	(1 381)
Сооружения	5204	за 2022г.	4 487	(1 594)	-	(4 487)	1 696	(102)	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2021г.	4 397	(970)	90	-	-	(624)	-	-	-	-	4 487	(1 594)
Архитектурный макет для МЖК (2 очереди), Бойко (Монтаж)	5205	за 2022г.	-	-	1 440	-	-	-	-	-	-	-	1 440	-
	5215	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Шоу-рум(квартира) 88,3 кв.м. в офисе продаж (строительство)	5206	за 2022г.	-	-	8 049	-	-	-	-	-	-	-	8 049	-
	5216	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2022г.	1 735 482	(80 666)	11 663	(1 280 972)	63 398	(28 934)	-	-	-	-	466 173	(46 135)
	5230	за 2021г.	2 140 090	(80 666)	85 692	(490 300)	33 679	(33 612)	-	-	-	-	1 735 482	(80 599)
в том числе:	5221	за 2022г.	941 248	-	3 881	(741 372)	-	-	-	-	-	-	203 757	-
	5231	за 2021г.	941 248	-	-	-	-	-	-	-	-	-	941 248	-
Земельные участки	5222	за 2022г.	794 234	(80 599)	7 782	(539 600)	63 398	(28 934)	-	-	-	-	262 416	(46 135)
	5232	за 2021г.	1 198 842	(80 666)	85 692	(490 300)	33 679	(33 612)	-	-	-	-	794 234	(80 599)
Здания														

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.	-	-	-	-	
	5250	за 2021г.	40 158	45 702	(85 860)	-	
Основные средства в организации	5241	за 2022г.	-	-	-	-	
	5251	за 2021г.	40 158	45 702	(85 860)	-	

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	794 234	794 234	2 059 424
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 540	1 346	2 586
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	794 234	794 234	2 059 424
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-



Руководитель Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

3. Финансовые вложения 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-
	5311	за 2021г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-
в том числе: Выданный долгосрочный займ	5302	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-
	5312	за 2021г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-
	5310	за 2021г.	301 373	-	-	-	-	-	-	-	301 373	-

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 5325	- -	- -	- -
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Руководитель

Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода				
			На начало года			выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					убытков от снижения стоимости
Запасы - всего	5400	за 2022г.	8 293 024	-	8 293 024	9 788 980	(3 608)	-	-	X	18 078 396	-	18 078 396
	5420	за 2021г.	3 495 090	-	3 495 090	5 245 366	(447 432)	-	-	X	8 293 024	-	8 293 024
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2022г.	-	-	-	3 608	(3 608)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2021г.	385	-	385	3 577	(3 962)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	8 293 024	-	8 293 024	9 785 372	-	-	-	-	18 078 396	-	18 078 396
	5425	за 2021г.	3 494 705	-	3 494 705	5 146 119	(347 800)	-	-	-	8 293 024	-	8 293 024
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2021г.	-	-	-	95 670	(95 670)	-	-	-	-	-	-

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



Амельченко Олег Борисович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

21 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода						
			На начало года		поступление					выбыло			перевод из кредиторовской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, оплаты)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва										
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 335 066	(8 904)	4 324 760	-	(1 074 784)	-	5 591	-	4 585 042	-	-	-	-	-	-	-	(3 313)
	5530	за 2021г.	362 818	(8 540)	1 818 234	-	(845 986)	-	(364)	-	1 335 066	-	-	-	-	-	-	-	(8 904)
в том числе:	5511	за 2022г.	25 331	(8 904)	131 008	-	(133 257)	-	7 527	-	23 082	-	-	-	-	-	-	-	(1 377)
	5531	за 2021г.	23 061	(8 540)	171 256	-	(168 986)	-	(364)	-	25 331	-	-	-	-	-	-	-	(8 904)
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2022г.	1 225 201	-	4 127 153	-	(937 871)	-	(1 454)	-	4 414 483	-	-	-	-	-	-	-	(1 454)
	5532	за 2021г.	295 072	-	1 603 024	-	(672 895)	-	-	-	1 225 201	-	-	-	-	-	-	-	(1 454)
Прочая	5513	за 2022г.	3 235	-	27 960	-	(3 652)	-	(482)	-	27 543	-	-	-	-	-	-	-	(482)
	5533	за 2021г.	1 595	-	3 802	-	(2 162)	-	-	-	3 235	-	-	-	-	-	-	-	(482)
налоги и взносы	5514	за 2022г.	343	-	63	-	(4)	-	-	-	402	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2021г.	710	-	1 576	-	(1 943)	-	-	-	343	-	-	-	-	-	-	-	-
проценты по выданным займам	5515	за 2022г.	80 956	-	38 576	-	-	-	-	-	119 532	-	-	-	-	-	-	-	-
	5535	за 2021г.	42 380	-	38 576	-	-	-	-	-	80 956	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2022г.	1 335 066	(8 904)	4 324 760	-	(1 074 784)	-	5 591	-	4 585 042	-	-	-	-	-	-	-	(3 313)
	5520	за 2021г.	362 818	(8 540)	1 818 234	-	(845 986)	-	(364)	-	1 335 066	-	-	-	-	-	-	-	(8 904)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	3 313	-	8 904	-	8 540	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 377	-	8 904	-	8 540	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 454	-	-	-	-	-
прочая	5543	482	-	-	-	-	-

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 долгосрочную задолженность	перевод из кредитной в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2022г.	12 566 998	901 463	-	(147 842)	-	-	-	24 792 735	
- всего	5571	за 2021г.	6 749 093	5 154 143	663 762	-	-	-	-	12 566 998	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2022г.	12 373 582	862 291	-	-	-	-	-	24 404 603	
	5572	за 2021г.	6 630 161	5 087 052	656 369	-	-	-	-	12 373 582	
займы	5553	за 2022г.	-	179 297	27 247	-	-	-	-	206 544	
	5573	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
векселя	5555	за 2022г.	126 325	11 925	(138 250)	-	-	-	-	126 325	
	5575	за 2021г.	118 932	7 393	(9 593)	-	-	-	-	181 588	
Расчеты по гарантийным удержаниям	5556	за 2022г.	67 091	124 090	-	-	-	-	-	67 091	
	5576	за 2021г.	-	67 091	-	-	-	-	-	712 351	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	277 983	9 030 876	(8 596 508)	-	-	-	-	277 983	
	5580	за 2021г.	291 172	5 155 825	(5 169 014)	-	-	-	-	680 202	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	254 050	7 573 035	(7 146 883)	-	-	-	-	254 050	
	5581	за 2021г.	243 443	4 885 941	(4 875 334)	-	-	-	-	205	
авансы полученные	5562	за 2022г.	7 005	39 475	(46 275)	-	-	-	-	7 005	
	5582	за 2021г.	19 487	5 927	(18 409)	-	-	-	-	10 559	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2022г.	13 683	75 205	(78 329)	-	-	-	-	13 683	
	5583	за 2021г.	15 866	179 143	(181 326)	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2022г.	3 241	1 338 425	(1 320 281)	-	-	-	-	21 385	
	5586	за 2021г.	12 352	48 498	(57 609)	-	-	-	-	3 241	
оплата труда	5567	за 2022г.	4	4 736	(4 740)	-	-	-	-	4	
	5587	за 2021г.	24	36 316	(36 336)	-	-	-	-	-	
Итого	5550	за 2022г.	12 844 981	20 502 993	901 463	-	-	X	-	25 505 086	
	5570	за 2021г.	7 040 265	10 309 968	663 762	-	-	X	-	12 844 981	

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	-	-	-



Руководитель Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	2 798	3 803
Расходы на оплату труда	5620	4 786	34 455
Отчисления на социальные нужды	5630	2 093	9 759
Амортизация	5640	32 873	36 121
Прочие затраты	5650	728 520	420 045
Итого по элементам	5660	771 070	504 183
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	9 583
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	771 070	513 766

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



Руководитель Амельченко Олег Борисович
(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	228	437	(372)	-	293
в том числе:						
обязательства по отпускам	5701	228	437	(372)	-	293



Руководитель **Амельченко Олег Борисович**

(расшифровка подписи)

21 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	527 842	691 221	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	345 019	621 567	-
Гарантийные удержания	5802	182 823	69 654	-
Выданные - всего	5810	21 812 350	16 446 335	6 959 669
в том числе:				
Залог по договору об ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 АО "Банк Дом.РФ"	5811	1 317 500	1 317 500	1 317 500
Расчеты с долежниками по счетам эскроу	5812	20 494 850	15 128 835	5 642 169



Руководитель _____

Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	за 2022г.		за 2021г.	
	Код			
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
Бюджетные кредиты - всего				На конец года
		5910	-	-
		5920	-	-
в том числе:				
		5911	-	-
		5921	-	-



Руководитель Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

21 марта 2023 г. V

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря
2022 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь
2022 года**

**Акционерного общества «Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» (далее «Общество») за 2022 год.

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»

Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая».

Адрес местонахождения (почтовый адрес): 127371, город Москва, Волоколамское шоссе, дом 97, этаж 11, помещение 1, комната 29. С 23 января 2023 года зарегистрирована смена адреса: 125371, г. Москва, Строительный проезд, д.в.л.д. 7А, корп. 39, стр. 2, эт. 1, ком. 1.

ИНН: 7701387380

КПП: 773301001

ОКПО: 29013928

Основные виды деятельности Общества в 2022 году:

Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта (ОКВЭД 71.11.1).

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 19 февраля 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147746148263.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован решением единоличного участника акционерного общества от 29 июля 2020 года.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2022 году — 3 человек;
- в 2021 году — 18 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор

- В период с 01 января 2022 года по 02 марта 2022 года — Высоцкая Виктория Владимировна.
- В период с 03 марта 2022 года по настоящее время — Амельченко Олег Борисович

Главный бухгалтер Общества

- В период с 01 января 2022 года по настоящее время — Соколова Ольга Викторовна.

Состав акционеров Общества на 31 декабря 2022 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «Петровское-Девелопмент»	100	1 000

В Совет директоров Общества на 31 декабря 2022 года входят следующие лица:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество
1	Литинецкая Мария Александровна
2	Ваколюк Илья Владимирович
3	Соломатина Евгения Сергеевна
4	Высоцкая Виктория Владимировна
5	Дзюба Ирина Вячеславовна

Обществом создана ревизионная комиссия в количестве 3 человек.

В состав ревизионной комиссии на 31 декабря 2022 года входят следующие лица:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество
1	Кондратьева Ольга Михайловна
2	Голубева Ирина Александровна
3	Беспечная Ольга Владимировна

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

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

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2022 год, утвержденная приказом от 31.12.2020 №Б/н подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

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

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

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

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

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением «1 С».

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС не признаются существенные по величине затраты на проведение ремонтов, восстанавливающих рабочие свойства Объекта до первоначального. В случаях, если в результате проведенного ремонта свойства Объекта были улучшены, такой ремонт может быть признан отдельным Объектом учета ОС.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее — элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Общество использует линейный метод начисления амортизации. Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Инвестиционная недвижимость	не подлежит амортизации
Прочие основные средства	1 — 10

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции, др.);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности общества в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.

Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (5% от первоначальной стоимости и менее);

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

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В процессе эксплуатации основных средств срок полезного использования может изменяться, изменения оформляются актом инвентаризации с участием технических специалистов Общества. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия. Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете и оформляется актом инвентаризации при участии технических специалистов Общества.

Профильное образование технических специалистов Общества является достаточным для выражения авторитетной оценки сроков эксплуатации Основных Средств.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения.

Финансовый результат от выбытия основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

К капитальным вложениям относятся затраты на:

а) приобретение объектов, предназначенных непосредственно для использования в качестве внеоборотных материальных активов;

б) приобретение объектов, требующих монтажа, достройки, доработки, дооборудования, модификации для их использования в качестве внеоборотных материальных активов;

в) приобретение сырья, материалов, комплектующих, запчастей, запасных компонентов и других аналогичных объектов, необходимых для создания, улучшения, восстановления внеоборотных материальных активов;

г) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

д) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

е) организацию строительной площадки, включая снос расположенных на ней строений (за исключением сноса строений, признававшихся ранее активами организации);

ж) осуществление авторского надзора;

з) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств;

и) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

к) проведение пусконаладочных работ, испытаний;

л) достройку, доработку, дооборудование, модификацию, модернизацию, реконструкцию, ремонт, техобслуживание, техосмотр и иные аналогичные действия с внеоборотным материальным активом, улучшающие его функциональные качества и (или) обеспечивающие возможность его использования на следующий продолжительный период;

м) затраты на программное обеспечение, необходимое для осуществления капитальных вложений, за исключением случаев его признания в качестве нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:

а) стоимость приобретаемого у других лиц имущества, имущественных прав, работ, услуг с целью использования их при осуществлении капитальных вложений;

б) балансовая стоимость других активов организации (например, запасов), списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении

капитальных вложений (за исключением стоимости признававшихся активами строений, сносимых с целью подготовки территории под строительство);

- в) амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- г) заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, включая любые оценочные обязательства, возникающие в связи с использованием организацией труда этих работников, а также все связанные с указанными вознаграждениями обязательные социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.) и иные выплаты, в том числе, в пользу третьих лиц;
- д) проценты и другие долговые затраты, которые в установленном порядке подлежат включению в стоимость актива;
- е) невозмещаемые в соответствии с законодательством суммы налогов, сборов, пошлин и иных обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых (подлежащих уплате) организацией в связи с осуществлением капитальных вложений;
- ж) величина оценочного обязательства по демонтажу, утилизации в будущем имущества и восстановлению окружающей среды на занимаемом им участке, возникшего у организации в связи с осуществлением капитальных вложений.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Ставка дисконтирования отражает текущие рыночные условия и уровень процентных ставок, начисляемых организацией по выданным и полученным кредитам и займам в текущем периоде.

Ставка дисконтирования при оценке финансового обязательства представляет собой ставку, по которой организация могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

В случае отсутствия информации о кредитах и займах, предоставленным на аналогичных условиях организации, в качестве рыночной ставки процента принимается:

- средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным ЦБ РФ нефинансовым организациям с близким сроком погашения и в той же валюте. Данная ставка определяется на основании данных таблиц «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях» и «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовыми организациями, в иностранной валюте» Бюллетеня банковской статистики ЦБ РФ;
- ставка процента, информация по которой получена организацией по запросу в кредитное учреждение о процентной ставке для организации в случае привлечения кредита на текущий момент. По этой информации определяется рыночная ставка и оцениваются финансовые обязательства.

Ставка капитализации определяется как средневзвешенное значение затрат по заимствованиям применительно ко всем займам и кредитам организации,

остающимся непогашенными в течение периода, исключая из данного расчета сумму затрат по займам и кредитам, полученным специально для приобретения инвестиционного актива, до завершения практически всех работ, необходимых для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже. Сумма затрат по займам и кредитам, которую организация капитализирует в течение периода, не должна превышать сумму затрат по займам и кредитам, понесенным в течение этого периода. При этом сумма всех займов и кредитов (за исключением специальных), используемая для расчета, не должна превышать стоимость инвестиционных активов.

Общество капитализирует затраты по займам в составе первоначальной стоимости инвестиционного актива на дату начала капитализации. Дата начала капитализации — это дата выполнения организацией всех следующих условий впервые:

- были понесены расходы по данному активу;
- были понесены затраты по займам и кредитам;
- работы, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению, находятся в стадии выполнения.

Общество может нести затраты по займам и кредитам в течение продолжительных периодов, когда деятельность, необходимая для подготовки актива к использованию по назначению, прерывается. В данном случае:

- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам в течение периода, когда осуществляется техническая и/или административная работа, непосредственно связанная с дальнейшей подготовкой инвестиционного актива к использованию;
- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда временная задержка представляет собой необходимую часть процесса подготовки инвестиционного актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда приостановлено финансирование по подготовке актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда принято стратегическое решение воздержаться от работ по подготовке актива к использованию по назначению (например, в течение периода ухудшения экономической ситуации);
- общество прекращает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда завершены работы по подготовке инвестиционного актива к использованию, например, даже если не завершена административная работа по регистрации.

Если создание инвестиционного актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, когда другие его части еще создаются, то капитализация затрат по займам и кредитам для данной части актива прекращается, когда завершены работы для подготовки ее к использованию.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств (п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»).

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

Под объектом имущества понимается в целом изделие, со всеми этапами работ по приведению изделия до состояния, пригодного к использованию или к реализации, выполняемыми в рамках договора на изготовление имущества.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 100 000 000 руб.

Дополнительные расходы по займам и кредитам признаются единовременно.

В годовой бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Основные средства, предназначенные для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств на субсчете 01.01 Основные средства в Организации только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства объектов ОС в виде недвижимого имущества, остаточная стоимость таких ОС списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта ОС (унифицированная форма ОС-4). Остаточная стоимость указанных объектов ОС формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за

минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

Переоценка основных средств не производится.

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом.

По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

Переоценка НМА и проверка их на обесценение не производятся.

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.

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

К запасам, предназначенным для управленческих нужд Организация относит:

- канцелярские товары;
- расходные материалы для оргтехники
- хозяйственные принадлежности;
- материалы для оформления интерьера офисных помещений;
- средства индивидуальной защиты;
- товары для представительских нужд;

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.

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

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

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

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

В качестве финансовых вложений признаются активы, не имеющие материально-вещественной формы и способные приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) и покупной стоимостью) в результате их обмена, использования при погашении обязательств, увеличения текущей рыночной стоимости.

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;

- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

Расходы, связанные с предоставлением займов, с обслуживанием финансовых вложений, оплата услуг банка и/или депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т. п. признаются прочими расходами.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Займы, предоставленные работникам Организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям», субсчет 73-1 «Расчеты с персоналом по предоставленным займам».

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет 55-3 «Депозитные счета».

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

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

Дебиторская задолженность подразделяется:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- задолженность по договорам участия в долевом строительстве;
- авансы выданные;
- авансы, выданные под строительство;
- расчеты по налогам и сборам;
- расчеты с прочими дебиторами.

Авансы, выданные под приобретение или строительство объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе по отдельной строке раздела «Внеоборотные активы».

Обязательства Организации подразделяются на:

- задолженность по полученным заемным средствам (кредитам и займам);
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками;

- задолженность перед покупателями по авансам полученным;
- задолженность по налогам и сборам;
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению;
- прочая задолженность.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

В бухгалтерском балансе суммы авансов, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС, учтенных на субсчете 76.ВА и 76.АВ соответственно.

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

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

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется ежеквартально в программе 1С «Бухгалтерия» на основании данных по каждому сотруднику о количестве дней неиспользованного отпуска, среднедневном заработке и сумм взносов во внебюджетные фонды. Поскольку невозможно достоверно оценить период будущего отпуска или увольнения сотрудника, а также и накопленный его заработок к моменту будущего ухода в отпуск или увольнения, в качестве основы для расчета резервов части страховых взносов принимается ставка, фактически сложившаяся для каждого сотрудника на момент создания резерва с учетом предельной величины их базы;
- в случае если на конец квартала величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96 «Резервы предстоящих расходов», меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная на конец месяца в программе 1С «Бухгалтерия», оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.
- если на конец квартала величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту

соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится в уменьшение соответствующих расходов по обычным видам деятельности.

Инвентаризация суммы резерва на предстоящую оплату отпусков производится в конце отчетного года.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- а) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п., а также невозможность удержания имущества должника;
- б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 8.1 Учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Наличие обстоятельств по п. 8.1 Учетной политики		
	а	б	а, б
Нет просрочки	X	X	25%
Менее 30 дней	X	25%	50%
От 30 до 90 дней	25%	50%	75%
Более 90 дней	50%	75%	100%

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Налоговая стоимость актива представляет собой сумму, которая для целей налогообложения будет подлежать вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости данного актива. Если указанные экономические выгоды не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства равна его балансовой стоимости, уменьшенной на те суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. В случае доходов, полученных авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой

стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от аренды;
- доходы от услуг заказчика-застройщика инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса.

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

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, проценты и иные доходы по ценным бумагам;
- прибыль, полученная организацией в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу». Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». На указанный счет относятся управленческие расходы на содержание застройщика, в частности:

- заработная плата персонала, занятого в деятельности по оказанию услуг застройщика и сумма начисленных на нее страховых взносов;
- расходы на консалтинговые, консультационные, юридические, аудиторские и прочие подобные услуги, связанные с деятельностью застройщика;
- амортизация основных средств управленческого назначения;
- расходы по техническому сопровождению и обновлению программного обеспечения;
- расходы на аренду офиса;
- расходы на ремонт;
- командировочные расходы;

- коммунальные расходы, связанные с содержанием переданных/непереданных помещений;
- прочие расходы.

Общехозяйственные расходы ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 Управленческие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.

Расходы, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.07 Расходы на продажу в полной сумме.

Производственные расходы, учитываются на субсчете 20.01 «Основное производство».

Ежемесячно затраты, накопленные на субсчете 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж»

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.

Пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой

иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу, исчисленному за период, не производится.

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, нормами о раскрытии информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

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

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащих уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

В отчете о финансовых результатах Организация не показывает свернуто прочие доходы и прочие расходы.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

2.2. Изменения учетной политики

С 1 января 2022 года Обществом применяются положения:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»;
- ФСБУ 25/2018 «Аренда»;
- ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

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

У Общества отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования.

Общество не проводит переоценку нематериальных активов.

Общество не начисляло в текущем и предшествующем периоде убытки от обесценения нематериальных активов и не восстанавливали их.

У Общества отсутствуют НМА с полностью погашенной стоимостью и НМА, созданные самой организацией.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об арендованных основных средствах: на 31.12.2022 г.

Заключен договор №43/22 от 25.12.22 с ООО "Карат-В" на аренду нежилого помещения 12,6 кв. м. по адресу: 125371, г. Москва, Строительный проезд, д.в.л.д. 7А, корп. 39, стр. 2, эт. 1, ком. 1. Стоимость отражена за балансом, исходя из расчета кадастровой стоимости объекта и составила 1 540 тыс. руб.

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается по состоянию на 31 декабря (в тыс. руб.):

Наименование	2022	2021
Земельные участки	203 757	941 248

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

У Общества не происходило изменений сроков полезного использования основных средств.

Балансовая стоимость и виды основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установление ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, условия определения залоговой суммы:

Наименование	Стоимость на 31.12.2022, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2021, в тыс. руб.
Земельный участок площадью 10660 +/- 36 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1534	75 213	75 213
Земельный участок площадью 11426 +/- 37 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1541	100 049	100 049
Земельный участок площадью 13807 +/- 22 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1531	26 992	26 992
Земельный участок площадью 14721 +/- 42 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1532	103 708	103 708
Земельный участок площадью 25761 +/- 56 кв.м. 77:08:0005010:1538	181 003	181 003
Земельный участок площадью 29279 +/- 60 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1539	205 597	205 597
Земельный участок площадью 328 +/- 6 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1533	2 353	2 353
Земельный участок площадью 3757 +/- 21 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1529	68 026	68 026
Земельный участок площадью 4540 +/- 24 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1537	32 162	32 162
Земельный участок площадью 471 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1535	3 373	3 373
Земельный участок площадью 480 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1540	4 203	4 203
Земельный участок площадью 5452 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1530	98 543	98 543
Земельный участок площадью 5656 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1536	40 026	40 026
Итого земельные участки	941 248	941 248

Здание, неж., 1-эт, площ. 16,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 2	297	310
Здание, неж., 1-эт, площ. 365 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 5	2 449	2 540
Здание, неж., 1-эт, площ. 533,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 1	6 641	7 579
Здание, неж., 2-эт, площ. 1 067,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 3	7 904	8 196
Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,2 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 4	8 158	8 459
Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, корпус 1	8 353	8 662
Здание, неж., 2-эт, площ. 1103,6 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 2	8 478	8 791
Здание, неж., 2-эт, площ. 23519,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95	231 380	239 923
Здание, неж., 2-эт, площ. 2583,8 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 3	32 799	34 010
Здание, неж., 2-эт, площ. 3810,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93	35 503	36 814
Здание, неж., 2-эт, площ. 4562,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 2	47 436	49 188
Здание, неж., 2-эт, площ. 4822,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 5	57 558	59 683
Здание, неж., 2-эт, площ. 5761,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 6	112 182	116 334
Здание, неж., 2-эт, площ. 5974,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 1	76 717	79 550
Здание, неж., 1-эт, площ. 101,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 9	—	2 090
Здание, неж., 2-эт, площ. 922,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 6	—	4 894
Здание, неж., 13-эт, площ. 31565,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №97	—	451 163
Итого здания	635 856	1 118 186
ИТОГО	1 577 104	2 059 434

Возможность использования для ведения обычной деятельности не ограничена.

Имущество в залоге банка в рамках кредитного договора №90-070/КЛ-19 от 05.11.2019 года.

Общество не начисляло резерв на обесценение капитальных вложений или основных средств в связи с отсутствием признаков обесценения в результате проведенной проверки.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года предоставлен займ, который отражен в строке 1170 бухгалтерского баланса:

Наименование заемщика	Реквизиты договора	Сумма, в тыс. руб.	Дата в возврата	Годовая процентная ставка, в %
ООО «Покровское-Девелопмент»	№4Лес-Покр/19 от 25.11.2019 года	301 373	30.03.2029 года	12,8

По состоянию на 31 декабря 2021 года предоставлен займ, который отражен в строке 1170 бухгалтерского баланса:

Наименование заемщика	Реквизиты договора	Сумма, в тыс. руб.	Дата в возврата	Годовая процентная ставка, в %
ООО «Покровское-Девелопмент»	№4Лес-Покр/19 от 25.11.2019 года	301 373	30.03.2029 года	12,8

По данному финансовому вложению не определяется текущая рыночная стоимость.

По состоянию на 31.12.2021 и 31.12.2020 гг. не создавался резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.4. ЗАПАСЫ

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

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 гг. у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31.12.2022 и 31.12.2021 гг. не создавался резерв под обесценение запасов в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также в таблице ниже представлены крупнейшие дебиторы на 31.12.2022г, 31.12.2021г. Резерв по сомнительным долгам создан на 31.12.2022 г. в размере 3 314 тыс. руб., на 31.12.2021 г. — 8 906 тыс. руб.

Крупнейшие дебиторы:

Наименование	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2022г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2021г.
МОЭК ЦТП ООО	729 269	377 010
Кляйневельт архитектен ООО	-	12 871
Россети Московский регион ПАО	213 727	79 176
МР групп АО	23 110	11 973
СУ-10 ООО	3 335 887	696 731
Мосводоканал АО	5 429	15 287
СК Холдинг ООО	25 695	-
Бериестайн Интериорс Эс.Эл.Ю	-	2 053
WEST 8 Urban Design & Landscape Architecture B.V.	-	3 881
ПРОЕКТ МЕГАНОМ ООО	16 921	13 460
Покровское-Девелопмент ООО	119 532	80 956
Мосгосэкспертиза ГАУ	23 684	-
Мосэнергосбыт АО	1 894	-

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

в тыс. руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2022 года	2021 года	2020 года
Денежные средства в рублях и на счетах в банках	17 038	2 140	3 751
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (строка 1250 бухгалтерского баланса)	17 038	2 140	3 751

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

Валюта	Курс		
	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021	на 31 декабря 2020
Доллар США	70,3375	74,2926	73,8757
ЕВРО	75,6553	84,0695	90,6824

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом (строка 1190):

в тыс. руб.

Вид актива	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
Незавершенное капитальное строительство	—	—	40 158

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом (строка 1260):

в тыс. руб.

Вид актива	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года	На 31 декабря 2020 года
Условная выручка застройщика	755 225	353 760	127 771
Прочие расходы	342	88	85
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	26	—	—

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов уставный капитал Общества составлял 1 000 тыс. рублей.

В течение 2022 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Сведения по долгосрочной задолженности заемных средств представлены в таблице:

Наименование	Реквизиты договора, годовая процентная ставка	Дата возврата	Сумма на 31.12.2022, в тыс. руб.	Сумма на 31.12.2021, в тыс. руб.
Кредиты и займы				
БАНК ДОМ.РФ АО	№90-070/КЛ-19 от 05.11.19, 12,3 с июня-ключевая ставка	30.09.2028	22 578 526	11 409 796
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №3Покр-Лес/19 от 16.04.19,13%	31.03.2029	60 385	—
Покровское-Девелопмент ООО	Соглашение о новации №б/н от 15.11.22, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	118 912	-
Проценты по кредитам и займам				
БАНК ДОМ.РФ АО	№90-070/КЛ-19 от 05.11.19, 12,3 с июня-ключевая ставка	30.09.2028	1 826 077	963 786
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №3Покр-Лес/19 от 16.04.19,13%	31.03.2029	6 710	—
Покровское-Девелопмент ООО	Соглашение о новации №б/н от 15.11.22, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	20 537	—
Векселя				
Покровское-Девелопмент ООО	Простой процентный вексель СЕРИЯ ТЛ 2020001, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	—	117 962
Покровское-Девелопмент ООО	Простой, беспроцентный вексель СЕРИЯ ТЛ 2020002	31.03.2029	—	950
Проценты по векселям				
Покровское-Девелопмент ООО	Простой процентный вексель СЕРИЯ ТЛ 2020001, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	—	7 413
Итого			24 611 147	12 499 907

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Крупнейшие кредиторы на 31.12.2020 г. представлены в таблице ниже:

в тыс. руб.

Кредитор	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Дигер ООО	12 008	—
БЕСТ-Новострой ООО	1 632	4 951
МР-Групп АО	20 151	19 809
МБ-Проект Бюро ООО	—	4 743
ВТБ БАНК (ПАО)	7 155	—
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	10 138	—
Совкомбанк Филиал Корпоративный ПАО	18 286	—
Мегаполис ООО	14 483	21 115
Метриум ООО	301	4 732
МОЭК ПАО	—	4 425
Основа ООО	120 532	7 013

СУ-10 000	577 281	150 653
Су-87 000	36 105	—
Эст-а-Тет Сити 000	1 671	4 817
Мичич Драган ИП	—	5 478
СБСВ-КЛЮЧАВТО ВОЛОКОЛАМКА 000	—	6 144
Beriestain interiores S.L.U. (Бериестайн Интериорс Эс.Эл.Ю)	7 138	—
WEST 8 Urban Design & Landscape Architecture B.V.	17 740	—

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

в тыс. руб.

НАЛОГ	2021 года	2021 года	2020 года
Налог на добавленную стоимость	833	2 537	2 072
Налог на прибыль	—	—	—
Земельный налог	3 559	5 453	4 915
Налог на имущество	6 167	5 671	8 045
НДФЛ	—	—	375
Итого	10 559	13 661	15 407

По состоянию на 31 декабря 2022 и 2021 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Внешние проверки налоговых органов не проводились.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2021 и 2020 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2022 ГОД: в тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Аренда и управление собственными или арендованным недвижимым имуществом	108 449	—	108 449	РФ
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	401 465	—	401 479	РФ
Итого	509 914	—	509 928	

2021 ГОД: в тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Аренда и управление собственными или арендованным недвижимым имуществом	141 609	(84 674)	56 935	РФ
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	225 989	—	225 989	РФ
Итого	367 598	(84 674)	282 924	

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

Себестоимость была представлена следующими статьями: в тыс. руб.

Статьи затрат по себестоимости	2022 год	2021 год
Амортизация	—	29 633
Коммунальные расходы	—	44 566
Прочие расходы на содержание офиса	—	5 241
Ремонт и эксплуатационное обслуживание	—	4 787
Прочие расходы	—	220
Услуги связи	—	227
Итого себестоимость	—	84 674

Управленческие расходы были представлены следующими статьями: в тыс. руб.

Управленческие расходы	2022 год	2021 год
Налоги и сборы	17 392	31 925
Юридические, аудиторские и нотариальные услуги	2 541	1 794
Оплата труда	4 786	34 455
Консалтинговые, консультационные услуги	75	71 170
Страховые взносы	2 085	9 568
Эксплуатационные расходы	22 950	2 235
Коммунальные расходы	58 500	15 264
Аренда и обслуживание помещений	8 799	8 073
Прочие расходы	750	1 102
Рекламные расходы	25	156
Прочие расходы на содержание офиса	5 269	4 270
Амортизация	30 145	6 488
Услуги связи	986	129
Итого управленческие расходы	154 303	186 629

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

в тыс. руб.

Коммерческие расходы	2022 год	2021 год
Услуги по девелопменту, агентов, брокеров и риэлторов	92 691	113 134
Рекламные расходы	293 758	108 870
Юридические, регистрационные услуги	15 316	14 163
Маркетинговые услуги	797	—
Субсидии банков	214 004	—
Прочие затраты	201	6 296
Итого коммерческие расходы	616 767	242 463

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2022-2021 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

в тыс. руб.

Прочие доходы	2022 год	2021 год
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	38 576	38 576
Курсовые разницы	2 087	140
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	919	—
Резерв по отпускам	—	384
Резерв по сомнительным долгам	815	8 872
Списание дебиторской задолженности	740	—
Пени, штрафы, неустойки	614	—
Прочие	20 881	597
Итого проценты к получению и прочие доходы	64 632	48 569

в тыс. руб.

Прочие расходы	2022 год	2021 год
Проценты, начисленная за предоставление в пользование Обществу денежных средств	74 624	68 892
Курсовые разницы, отклонение от курса продажи валюты	6 971	135
Пени, штрафы, неустойки	718	1 609
Списание НДС	137	1 070
Расходы прошлых лет	53 375	—
Резерв по сомнительным долгам	3 102	9 380
Услуги банка	3 116	322
Списание задолженности	—	43
Прочие	2 477	3 808
Итого проценты к получению и прочие доходы	144 520	85 259

3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2022 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

в тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	437
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	372
Резерв по сомнительным долгам	начислен резерв	3 102
Резерв по сомнительным долгам	списан резерв	8 692

В 2021 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

в тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	5 443
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	7 344
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	9 380
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	8 873

3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2022 году Обществом получен налоговый убыток 342 707 тыс. рублей (в 2021 году в размере 132 264 тыс. рублей).

в тыс. руб.

Наименование показателя	За 2022 год	За 2021 год
Убыток до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(341 044)	(182 859)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	68 209	36 572
Постоянные разницы	327	14 023
Временные разницы отчетного периода:		
Создание резервов	13	(380)
Убыток текущего периода	79 372	25 419
Амортизация ОС	—	2
Основные средства и ППА	145	—
Корректировка прошлых периодов	(5 743)	25 554
Итого временные разницы:	73 786	50 595
Прочее	—	—
Налогооблагаемый убыток, налоговый учет	(342 707)	(132 264)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	—	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря: в тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год	2020 год
Сумма отложенного налогового актива	182 831	103 446	77 945

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря: в тыс. руб.

Наименование показателя	2022 год	2021 год	2020 год
Сумма отложенного налогового обязательства	6 236	638	72 165

3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном и предшествующем периоде Общество не получало государственной помощи.

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1 Денежные потоки от текущих операций

4.1.1 Расшифровка строки 4110 «Поступления — всего»

В 2022г. — 98 917 тыс. руб., в 2021г. составили 127 953 тыс. руб., в том числе:

— поступления от предоставления услуг аренды нежилых помещений (ст. 4112) составили 98 917 тыс. руб. (в 2021 году — 127 953 тыс. руб.);

— прочие поступления (ст. 4119) составили 1 040 тыс. руб. (в 2021 году — 3 тыс. руб.)

4.1.2. Расшифровка строки 4120 «Платежи — всего»

В 2022г. составили 11 271 777 тыс. руб., в 2021г. — 5 216 613 тыс. руб.,

в том числе:

— поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (ст. 4121). В статью вошли расходы по строительству объекта, общехозяйственным договорам, рекламные и прочие расходы в размере 9 517 695 тыс. руб.; (в 2021 году — 4 323 732 тыс. руб.);

— в связи с оплатой труда работников (ст. 4122). В статью вошли расходы по оплате труда, оплаченного НДФЛ и страховых взносов в ПФ РФ, ФФОМС, ФСС в размере 7 259 тыс. руб.; (в 2021 году — 47 019 тыс. руб.);

— налог на землю (ст. 4125) составил 16 796 тыс. руб.; (в 2021 году — 16 280 тыс. руб.);

— налог на имущество (ст. 4126) составил 28 436 тыс. руб.: (в 2021 году — 25 221 тыс. руб.);

— услуги банка (ст. 4128) составили 63 425 тыс. руб. (в 2021 году — 329 тыс. руб.);

— прочие платежи (ст. 4129). В статью вошли расходы по возврату обеспечительных платежей по аренде помещений. Также расчетная величина разницы между НДС, полученным от предоставленных услуг и оплаченным поставщикам, увеличенный на сумму налога, оплаченного в ИФНС. Сумма составила 1 638 166 тыс. руб. (в 2021 году — 804 032 тыс. руб.).

4.2 Денежные потоки от инвестиционных операций

4.1.1. Расшифровка строки 4221 «Платежи — всего»

В 2022г. составили 41 718 тыс. руб., в 2021г. — 0 тыс. руб. В статью вошли оплаты

4.3 Денежные потоки от финансовых операций

4.3.1. Расшифровка строки 4310 «Поступления — всего»

В 2022г. составили 11 229 115 тыс. руб., в 2021г. — 5 087 052 тыс. руб. В статью вошли поступления по кредиту.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

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

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание причисления к связанным сторонам	
1.	АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая»	125371, Москва, Волоколамское ш., дом 97, этаж 11, помещение I, комната 29	Отчитывающееся лицо	
2.	Ваколюк Илья Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	<ul style="list-style-type: none"> — материнские и дочерние компании; — дочерние компании дочерних компаний; — ассоциированные, совместные компании и прочие члены группы; — члены ключевого управленческого персонала компании, в том числе материнской (а также близкие члены их семей); — лица, осуществляющие контроль, совместный контроль или оказывающие значительное влияние на компанию (а также близкие члены их семей); -компании, управляющие планами вознаграждения работников по окончании трудовой деятельности.
3.	Амельченко Олег Борисович	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала компании (Единоличный исполнительный орган) Лицо является членом Совета директоров общества	
4.	Дзюба Ирина Вячеславовна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	
5.	Литинецкая Мария Александровна	Согласие физического лица не получено	Лицо является Председателем Совета директоров общества	
6.	Соломатина Евгения Сергеевна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	
7.	Тимохин Роман Сергеевич	Согласие физического лица не получено	лицо, осуществляющее контроль(100%) и оказывающее значительное влияние на компанию(косвенно через (!) Аппливод Инвестментс Лимитед и ООО «Покровское Девелопмет», а также (!) через Аппливод Инвестментс Лимитед, силена Лимитед и ООО «Покровское Девелопмет»,	

8.	ООО «Покровское-Девелопмент»	125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.6а, этаж 11, помещение XVII, комната 2	Материнская компания (100%)
9.	Компания с ограниченной ответственностью Силена Лимитед	Спиру Киприану, 61, Ск Хаус, 4003, Лимасол, Кипр	Материнская компания (100% косвенный контроль через ООО «Покровское-Девелопмент»)
10.	Компания с ограниченной ответственностью Эриес Лимитед	Теспесиас 10, Агиос Атанасиос, 4105, Лимассол, Кипр	Лицо, осуществляющее совместный с Аппливод Инвестментс Лимитед косвенный контроль через Силена Лимитед и ООО «Покровское-Девелопмент»
11.	Компания с ограниченной ответственностью Аппливод Инвестментс Лимитед	20 Спиру Киприану, Чапо Централ, 3 этаж, офис 301, 1075, Никосия, Кипр	Материнская компания (100% косвенный контроль: через Эриес Лимитед и Силена Лимитед, ООО «Покровское-Девелопмент»)

Операции со связанными сторонами в 2022 году представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, реквизитов договоров, номер счета бухгалтерского учета	Сальдо на начало периода, в тыс. руб.		Обороты за период, в тыс. руб.		Сальдо на конец периода, в тыс. руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Покровское-Девелопмент ООО						
Договор займа №4Лес-Покр/19 от 25.11.19						
58.03	301 373				301 373	
76.03	80 956		38 576		119 532	
Итого по связанной стороне	382 329		38 576		420 905	

Операции со связанными сторонами в 2021 году представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, реквизитов договоров, номер счета бухгалтерского учета	Сальдо на начало периода, в тыс. руб.		Обороты за период, в тыс. руб.		Сальдо на конец периода, в тыс. руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Покровское-Девелопмент ООО						
Договор займа №4Лес-Покр/19 от 25.11.19						
58.03	301 373				301 373	
76.03	42 380		38 576		80 956	
Итого по связанной стороне	343 753		38 576		382 329	

Конечным бенефициаром Общества является Тимохин Роман Сергеевич.

К основному управленческому персоналу относится Генеральный директор. Вознаграждение Генеральному директору в 2022 г. составляло 471 тыс. руб., в 2021 г. — 406 тыс. руб. Начисленные страховые взносы на оплату труда составили в 2022 г. — 142 тыс. руб., в 2021 г. — 124 тыс. руб. Выплаты носят краткосрочный характер.

6. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

6.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

6.2. Информация об обеспечении и обязательствах

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

6.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года у Общества есть имущество в залоге.

Наименование	Стоимость на 31.12.2022, в тыс. руб.	Стоимость на 31.12.2021, в тыс. руб.
Земельный участок площадью 10660 +/- 36 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1534	75 213	75 213
Земельный участок площадью 11426 +/- 37 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1541	100 049	100 049
Земельный участок площадью 13807 +/- 22 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1531	26 992	26 992
Земельный участок площадью 14721 +/- 42 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1532	103 708	103 708
Земельный участок площадью 25761 +/- 56 кв.м. 77:08:0005010:1538	181 003	181 003
Земельный участок площадью 29279 +/- 60 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1539	205 597	205 597
Земельный участок площадью 328 +/- 6 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1533	2 353	2 353
Земельный участок площадью 3757 +/- 21 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1529	68 026	68 026
Земельный участок площадью 4540 +/- 24 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1537	32 162	32 162
Земельный участок площадью 471 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1535	3 373	3 373
Земельный участок площадью 480 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1540	4 203	4 203
Земельный участок площадью 5452 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1530	98 543	98 543
Земельный участок площадью 5656 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1536	40 026	40 026
Итого земельные участки	941 248	941 248
Здание, неж., 1-эт, площ. 16,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 2	297	310
Здание, неж., 1-эт, площ. 365 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 5	2 449	2 540
Здание, неж., 1-эт, площ. 533,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 1	6 641	7 579
Здание, неж., 2-эт, площ. 1 067,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 3	7 904	8 196

Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,2 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 4	8 158	8 459
Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, корпус 1	8 353	8 662
Здание, неж., 2-эт, площ. 1103,6 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 2	8 478	8 791
Здание, неж., 2-эт, площ. 23519,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95	231 380	239 923
Здание, неж., 2-эт, площ. 2583,8 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 3	32 799	34 010
Здание, неж., 2-эт, площ. 3810,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93	35 503	36 814
Здание, неж., 2-эт, площ. 4562,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 2	47 436	49 188
Здание, неж., 2-эт, площ. 4822,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 5	57 558	59 683
Здание, неж., 2-эт, площ. 5761,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 6	112 182	116 334
Здание, неж., 2-эт, площ. 5974,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 1	76 717	79 550
Здание, неж., 1-эт, площ. 101,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 9	—	2 090
Здание, неж., 2-эт, площ. 922,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 6	—	4 894
Здание, неж., 13-эт, площ. 31565,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №97	—	451 163
Итого здания	635 856	1 118 186
ИТОГО	1 577 104	2 059 434

Возможность использования для ведения обычной деятельности не ограничена.

Имущество в залоге банка в рамках кредитного договора №90-070/КЛ-19 от 05.11.2019 года.

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

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества рассматривается обособленный спор по заявлению конкурсного управляющего ООО «А-Хольц»:

- о признании перечисления АО «СЗ ТПУ «Лесопарковая» ООО «ФЛОРЕНТА» 8 838 тыс. руб. и перечислению 595 тыс. руб. недействительной сделкой;
- о признании недействительным письма ООО «А-ХОЛЬЦ» в адрес АО «СЗ ТПУ «Лесопарковая» о перечислении суммы задолженности в пользу ООО «ФЛОРЕНТА»;
- о признании договора уступки права требования № АХ-02/2020ц от 30.10.2020г., заключенного между ООО «А-ХОЛЬЦ» и ООО «ФЛОРЕНТА» — недействительной сделкой;

— о применении последствий недействительности сделки в виде солидарного взыскания с АО «СЗ ТПУ «Лесопарковая» и ООО «ФЛОРЕНТА» в пользу ООО «А-ХОЛЬЦ» 8 839 тыс. руб.

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

8.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2022 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

8.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2022 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

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

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

9.3. Информация о движении денежных средств по предварительной оплате.

- За период 2022 года выдано авансов с НДС — 4 127 153 тыс. руб.

в том числе:

- основных средств и незавершенного строительства для собственных нужд — 9 922 тыс. руб.;
- товаров — 0,00 тыс. руб.;
- затрат на строительство — 4 026 981 тыс. руб.
- За период 2021 года выдано авансов с НДС — 1 601 784 тыс. руб.
в том числе:
 - основных средств и незавершенного строительства для собственных нужд — 1 001 тыс. руб.;
 - товаров — 0,00 тыс. руб.;
 - затрат на строительство — 1 235 158 тыс. руб.
- За период 2022 года получено авансов с НДС — 39 475 тыс. руб.
- За период 2021 года получено авансов с НДС — 93 865 тыс. руб.

9.4. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

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

9.5. Малое предпринимательство

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

9.6. Публикация отчетности

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

10. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

По состоянию на 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022 чистые активы Общества отрицательные. Данный факт указывает на наличие признаков существенной неопределенности.

В 2020-2022 гг. Обществом получены убытки от основной деятельности, которые связаны с деятельностью по строительству объектов недвижимости и будут погашены в будущем по итогам реализации объектов.

С целью реализации данных планов 05 июня 2020 году получено разрешение на строительство (РНС) Многофункционального жилого комплекса (1 этап) №77-179000-018925-2020 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 77:08:0005010:1538. Наименование объекта в соответствии с проектной документацией. Общая площадь 157611,3 кв.м., площадь застройки 8780, кв.м., количество квартир — 1597 шт., площадь квартир общая количество машино-мест — 710 шт., количество кладовых — 320 шт., помещения общественного назначения— 5372.1 кв.м.

20 октября 2021 года получено разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса (2 этап) №77-179000-019800-2021 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш. Наименование объекта в соответствии с проектной документацией. Общая площадь 74491 кв.м., площадь застройки 2796, кв.м., количество квартир — 954 шт., площадь квартир общая количество машино-мест — 252 шт., количество кладовых — 57 шт., помещения общественного назначения— 1910.4 кв.м.

Планируется строительство 3 и 4 этапов застройки.

В условиях сложной эпидемиологической ситуации, распространения коронавирусной инфекции, предпринимаемых мер по предупреждению ее

распространения (далее — COVID-19) даем следующие пояснения на предмет оценки влияния на деятельность компании вышеуказанного фактора:

— Общество не принадлежит к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции согласно Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434;

— введенные в регионе деятельности Общества ограничения на передвижения людей не оказали существенное влияние на возможности сотрудников осуществлять свои трудовые функции, а также на функционирование основных бизнес-процессов Обществ;

— Общество не ожидает существенного снижения выручки, недостаточности оборотных средств, сокращения персонала, иных экономических факторов, способных повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность в течение ближайших 12 месяцев.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению, на момент составления отчетности и настоящего письма оценить степень влияния указанного факта не представляется возможным. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.

Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

По оценке руководства Общества, несмотря на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях, руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро— и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

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

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

С 23 января 2023 года зарегистрирована смена адреса: 125371, г. Москва, Строительный проезд, д.в.л.д. 7А, корп. 39, стр. 2, эт. 1, ком. 1.

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

Дивиденды за 2022 год после 31 декабря 2022 года не объявлялись и не выплачивались.

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

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

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

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

12. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

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

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

Внешние риски

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

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

Политические и социальные риски Общества связаны с:

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

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

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

Юридические риски и неопределенность

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

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

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

Правовые риски

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

Инфляционный риск

Расчетная инфляция в 2022 году в России составляет не менее 15%.

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

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

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

Валютный риск

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

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

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

21 марта 2023 года



Амельченко Олег Борисович