



Юридический адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Фактический адрес: 123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106
Телефоны: +7 (495) 789-10-66
Сайт: <https://auditservice.org/>
E-Mail: mail@audit-service.moscow

Банковские реквизиты:
р/счет 40702810502180000575 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва
корр./счет. 30101810200000000593
БИК 044525593

ИНН 6455015315 КПП 773401001
ОГРН 1026403668720
ОКВЭД 69.20.1
ОКПО 34196486 ОКТМО 45372000000

Исх. № 45-А3 от 29 марта 2024 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Специализированного застройщика «МССЗ»
(акционерное общество)
за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам СЗ «МССЗ» (АО)

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Специализированного застройщика «МССЗ» (акционерное общество) (СЗ «МССЗ» (АО), далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027700040224, адрес: 115142, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагатинский затон, ул. Коломенская, д. 12, к. 1, пом. 17/1), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала за 2023 год;
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация представляет собой информацию в годовом отчете, за исключением годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и нашего аудиторского заключения о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской (финансовой) отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, 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 (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 2006042042)



Олег Томович Якушев

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «АУДИТ-СЕРВИС»,

ОГРН 1026403668720

123060, г. Москва, ул. Маршала Рыбалко, д. 2, корп. 6, пом. 1106.

член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),

ОРНЗ 11906110967

«29» марта 2024 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710001		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)	ИНН	03142924		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7725009042		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПОФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес)	115407, Город Москва, а/я 16				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6455015315
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	48	288	1 822
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	213 439	700 229	48 845
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	5 070	42 789	47 835
2.1	Права пользования активами	11502	208 369	657 440	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.1	Финансовые вложения	1170	60 000	60 000	60 000
	в том числе:				
3.1	Предоставленные займы	11701	60 000	60 000	60 000
	Отложенные налоговые активы	1180	250 576	186 833	6 297
	Прочие внеоборотные активы	1190	563 358	11 558 149	9 472 099
	в том числе:				
2.2	Затраты по строительству	11901	450 393	8 368 387	7 710 070
	НДС строительные работы	11902	62 644	1 216 033	1 008 139
	Авансы выданные, связанные со строительством	11903	50 321	1 973 728	753 890
	Итого по разделу I	1100	1 087 420	12 505 498	9 589 063
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	13 919 888	34 982	228 700
	в том числе:				
4.1	Материалы	12101	12	27 206	35
4.1	Готовая продукция	12102	-	7 777	228 665

2.2	Затраты по строительству жилого объекта, сданного в эксплуатацию	12103	13 919 876	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 168 323	-	79
	в том числе: НДС по строительству жилого объекта, сданного в эксплуатацию	12201	2 167 978	-	-
ПЗ	Дебиторская задолженность	1230	4 448 568	817 511	2 076 391
	в том числе: Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	113 149
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	-	3 159	1 148 989
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	606 932	1 138	3 000
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	54 555	126 373	129 707
	Расчеты по налогам и сборам	12305	164 162	622	66
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	299	246
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	3 622 914	685 916	681 238
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	967 720	5 000 000
3.1	в том числе: Предоставленные займы	12401	-	967 720	5 000 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 866 956	234 824	695 089
	в том числе: Расчетные счета	12501	223 501	171	6 385
ПЗ	Депозитные счета	12502	1 643 450	234 649	688 700
	Прочие оборотные активы	1260	96	1 725	3 860
	в том числе: Расходы будущих периодов	12601	96	1 725	3 860
	Итого по разделу II	1200	22 403 831	2 056 762	8 004 120
	БАЛАНС	1600	23 491 251	14 562 260	17 593 183

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ПЗ	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(442)	-	(8 604)
	Переоценка внеоборотных активов	1340	134	40 303	42 533
	в том числе:				
	Переоценка основных средств	13401	134	40 303	42 533
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	1 093 590	1 093 590	1 093 590
	Резервный капитал	1360	5	5	5
ПЗ	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	796 952	1 139 675	4 371 506
	Итого по разделу III	1300	1 890 274	2 273 607	5 499 064
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
ПЗ	Заемные средства	1410	305 496	10 281 032	2 180 992
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	265 748	10 241 283	2 141 243
	Долгосрочные займы	14102	39 748	39 748	39 748
	Отложенные налоговые обязательства	1420	329 057	284 825	150 985
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	241 468	753 531	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	241 468	753 531	-
	Итого по разделу IV	1400	876 021	11 319 388	2 331 976
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	12 054	108 949	7 658
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	5	99 285	378
	Проценты по долгосрочным займам	15102	12 049	9 664	7 279
	Кредиторская задолженность	1520	20 550 419	819 892	1 181 841
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	258	1 034	1 717
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	19 817 876	3 216	119 726
	Расчеты по налогам и сборам	15203	45	15 420	163 332
	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	29 818	14 239	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	444 029	217 750	21 484
	Расчеты с поставщиками, связанные со строительством	15206	256 142	568 231	873 977
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	162 483	16 302	98 473
7	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	3 418	-	-
7	Резервы предстоящих расходов прочие	15402	159 065	16 302	98 473
	Прочие обязательства	1550	-	24 123	8 474 171
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	15501	-	24 123	8 474 171
	Итого по разделу V	1500	20 724 956	969 266	9 762 142
	БАЛАНС	1700	23 491 251	14 562 260	17 593 183



Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2023
03142924		
7725009042		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	46 179	7 631 066
6	Себестоимость продаж	2120	(32 719)	(4 996 990)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 460	2 634 076
6	Коммерческие расходы	2210	(10 854)	(9 417)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 606	2 624 659
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
ПЗ	Проценты к получению	2320	20 283	50 395
ПЗ	Проценты к уплате	2330	(29 178)	(98 193)
ПЗ	Прочие доходы	2340	67 931	36 003
ПЗ	Прочие расходы	2350	(304 986)	(141 274)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(243 344)	2 471 590
	Налог на прибыль	2410	19 512	(501 771)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(548 466)
	отложенный налог на прибыль	2412	19 512	46 695
	Прочее	2460	(159 059)	-
	в том числе:			
	Обеспечительный платеж по налогу на сверхприбыль		(159 059)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(382 891)	1 969 819

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(382 891)	1 969 819
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК
«МССЗ»
20 марта 2024 г.

(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
03142924	
7725009042	
71.12.2	
12267	16
384	

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

Организация **СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	35	(8 604)	1 136 122	5	4 371 506	5 499 064
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	8 604	-	-	1 969 819	1 978 423
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	1 969 819	1 969 819
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
выкуп акций	3217	-	8 604	-	-	-	8 604
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(5 203 881)	(5 203 881)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(5 203 881)	(5 203 881)


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	(2 230)	-	2 230	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	35	-	1 133 893	5	1 139 674	2 273 607
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	(382 891)	(383 333)
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	(442)	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(382 891)	(382 891)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	(442)	-	X	-	(442)
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	(40 168)	-	40 168	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	35	(442)	1 093 725	5	796 951	1 890 274

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	5 499 064	1 969 819	(5 195 276)	2 273 607
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	5 499 064	1 969 819	(5 195 276)	2 273 607
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4 371 506	1 969 819	(5 201 650)	1 139 675
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	4 371 506	1 969 819	(5 201 650)	1 139 675
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	1 127 558	-	6 374	1 133 932
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	1 127 558	-	6 374	1 133 932

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 890 274	2 273 607	5 499 064



 Руководитель _____ (подпись)

 Кашеваров Борис Юрьевич

 (расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МССЗ" (АО)
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
03142924		
7725009042		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	85 622	318 654
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	24 192	232 789
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	61 430	85 865
Платежи - всего	4120	(282 660)	(875 572)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 559)	(20 443)
в связи с оплатой труда работников	4122	(79 739)	(107 255)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(8 462)	(614 789)
Обеспечительный платеж налог на сверхприбыль	4125	(159 059)	-
прочие платежи	4129	(33 841)	(133 085)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(197 038)	(556 918)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	3 754 166	134 643
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	8 625
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	100	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	3 754 066	126 018
Платежи - всего	4220	(7 487 185)	(7 973 022)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 008 725)	(967 720)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	(5 478 460)	(7 005 302)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 733 019)	(7 838 379)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 762 931	8 100 040
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 749 106	8 100 040
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	13 825	-
Платежи - всего	4320	(200 743)	(165 008)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(442)	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(301)	(165 008)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(200 000)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 562 188	7 935 032
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 632 131	(460 265)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	234 824	695 089
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 866 956	234 824
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	1	-



Руководитель
(подпись)

Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	5 633 5 659	(5 345) (3 837)	- -	(4 930) (26)	4 930 26	(240) (1 534)	- -	- -	703 5 633	(655) (5 345)
в том числе:												
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
наименование места происхождения товаров	5111	за 2022г.	26	(26)	-	(26)	26	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		5120	-	-
Всего				
в том числе:				
	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	1	7	1
в том числе:	5131	1	7	1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	1 090 564	(390 335)	188 495	(672 641)	225 479	(228 125)	-	-	606 419	(392 981)
	5210	за 2022г.	103 905	(56 070)	1 288 007	(281 347)	71 301	(405 586)	-	-	1 090 564	(390 335)
Транспортные средства	5201	за 2023г.	508	(471)	-	-	-	(38)	-	-	508	(508)
	5211	за 2022г.	508	(433)	-	-	-	(38)	-	-	508	(471)
Здания	5202	за 2023г.	54 050	(22 669)	-	(54 050)	23 248	(580)	-	-	-	-
	5212	за 2022г.	59 037	(26 191)	-	(4 986)	4 593	(1 070)	-	-	54 050	(22 669)
Сооружения	5203	за 2023г.	44 472	(33 124)	244	(7 034)	4 372	(3 861)	-	-	37 683	(32 613)
	5213	за 2022г.	43 973	(29 102)	499	-	-	(4 022)	-	-	44 472	(33 124)
Офисное оборудование	5204	за 2023г.	387	(365)	-	-	-	(22)	-	-	387	(387)
	5214	за 2022г.	387	(343)	-	-	-	(22)	-	-	387	(365)
Права пользования активами	5205	за 2023г.	991 147	(333 706)	188 251	(6 115 57)	197 859	(223 624)	-	-	567 841	(359 472)
	5215	за 2022г.	-	-	1 267 508	(276 361)	66 708	(400 414)	-	-	991 147	(333 706)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5206	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

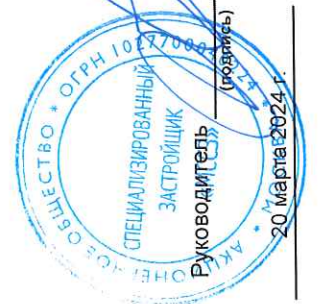
Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	188 495	-	(188 495)	-
	5250	за 2022г.	1 010	1 154 165	(1 010)	(1 154 165)	-
в том числе:							
Многоцелевое некапитальное строение, стр. 21	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	1 010	-	1 010	-	-
Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250	5242	за 2023г.	-	244	-	(244)	-
	5252	за 2022г.	-	499	-	(499)	-
Капитальное строительство Застройщик (Фед. Закон 214-ФЗ)	5243	за 2023г.	8 368 387	6 059 243	57 362	-	14 370 268
	5253	за 2022г.	7 715 421	4 813 717	4 160 751	-	8 368 387

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 611 507	6 251 973	7 414 428
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-




Руководитель
Кашеваров Борис Юрьевич
(расшифровка подписи)

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода			
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	
			первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
	5311	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
в том числе:										
	Предоставленные займы									
5302		за 2023г.	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
	5312	за 2022г.	60 000	-	-	-	-	-	60 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	967 720	-	967 720	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	5 000 000	-	967 720	5 000 000	-	-	967 720	-
в том числе:										
	Предоставленные займы									
5306		за 2023г.	967 720	-	967 720	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	5 000 000	-	967 720	5 000 000	-	-	967 720	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	1 027 720	-	967 720	-	-	-	60 000	-
	5310	за 2022г.	5 060 000	-	967 720	5 000 000	-	-	1 027 720	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
5321	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
5326	5326	-	-	-
5329	5329	-	-	-
Иное использование финансовых вложений		-	-	-



 Руководитель «МКС» (подпись)

 Кашеваров Борис Юрьевич

 (расшифровка подписи)


 20 марта 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	выбыло	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2023г.	34 982	-	34 982	14 010 232	(125 327)	-	-	X	13 919 888	-	13 919 888	
	5420	за 2022г.	228 700	-	228 700	134 185	(327 903)	-	-	X	34 982	-	34 982	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	27 206	-	27 206	22 083	(49 277)	-	-	11 120	12	-	12	
	5421	за 2022г.	35	-	35	85 015	(57 845)	-	-	40 887	27 206	-	27 206	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	7 777	-	7 777	45 794	(53 570)	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	228 665	-	228 665	10 737	(231 675)	-	-	-	7 777	-	7 777	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	11 626	(11 626)	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	28 966	(28 966)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	10 854	(10 854)	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	9 417	(9 417)	-	-	-	-	-	-	
Затраты по строительству жилого объекта, сданного в эксплуатацию	5407	за 2023г.	-	-	-	13 919 876	-	-	-	-	13 919 876	-	13 919 876	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

4.2. Запасы в залоге

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




 Кашеваров Борис Юрьевич
 (расшифровка подписи)

5. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	225	512
Расходы на оплату труда	5620	-	2 186
Отчисления на социальные нужды	5630	-	597
Амортизация	5640	1 027	1 795
Прочие затраты	5650	34 544	4 769 642
Итого по элементам	5660	35 796	4 774 732
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	7 777	231 675
Изменение остатков (приrost [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	43 573	5 006 407

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



 Руководитель (подпись) _____

 Кашеваров Борис

 (расшифровка подписи) °

 20 марта 2024 г.

6. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	16 302	162 477	(16 296)	-	162 483
в том числе:						
резерв по отпускам	5701	4 665	3 418	(4 665)	-	3 418
Резерв предстоящих расходов	5702	11 637	-	(11 631)	-	6
Оценочное обязательство по уплате налога на сверхприбыль	5703	-	159 059	-	-	159 059




Кашеваров Борис
(расшифровка подписи)


(подпись)

20 марта 2024 г.

7. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 513 828	11 937 487	6 666 912
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	256 275	206 339	206 339
Денежные средства на счетах ЭСКРОУ	5802	1 257 553	11 731 148	6 460 574
Выданные - всего	5810	32 826 716	20 756 187	21 335 333
в том числе:				
Договор залога имущ. прав № 4820/4 от 31.08.2021г.	5811	19 465 265	14 021 888	14 021 888
Договор последующей ипотеки № 4820/3 от 29.01.2021 г.	5812	-	-	3 893 559
Договор последующей ипотеки № 4833/3 от 25.02.2021 г.	5813	-	-	3 419 886
Договор последующей ипотеки № 4820/5 от 11.10.2022 г.	5814	3 367 150	3 367 150	-
Договор последующей ипотеки № 4833/4 от 11.10.2022 г.	5815	-	3 367 150	-
Договор залога имущ. прав № 4927/3 от 27.04.2023г.	5816	8 025 849	-	-
Договор последующей ипотеки № 4927/4 от 08.09.2023 г.	5817	1 968 452	-	-


Кашеваров Борис
 (расшифровка подписи)


 Руководитель Специализированной организации застройщик
 20 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ ЗА 2023 ГОД

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

1.1. Полное фирменное наименование:

С 23 ноября 2020 г. - Специализированный застройщик «МССЗ» (Акционерное общество).
Сокращенное – СЗ «МССЗ» (АО).

1.2. Место нахождения и почтовый адрес: 115142, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатинский затон, ул Коломенская, д. 12, к. 1, помещ. 17/1.

1.3. Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

23.09.93г. свидетельство № 012378 МРП.

Государственный регистрационный номер № 1027700040224 Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ серия 77 № 007892393 от 19.07.2002г.

1.4. Сведения об Уставном капитале:

Уставный капитал общества составляет 34 524 рубля и состоит из 863 100 обыкновенных акций номинальной стоимостью 4 копейки каждая.

1.5. Информация об аудиторе общества:

Наименование: **ООО «АУДИТ-СЕРВИС»**

Данные о лицензии аудитора:

саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ № 11906110967.

Информация о реестродержателе общества:

- полное фирменное наименование – **Акционерное общество «Новый регистратор»**
- лицензия - № **045-13951-000001** от **30.03.2006**, выдана Федеральной службой по финансовым рынкам.

1.6. Виды деятельности:

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
- 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым имуществом.

1.7. Фамилии и должности членов исполнительных и контрольных органов (п.31 ПБУ4/99)

Генеральный директор:

Кашеваров Борис Юрьевич с 12.03.2019 по н/в.

Главный бухгалтер:

Кузнецова Юлианна Викторовна с 01.10.2018 по н/в.

2. УЧЕТНАЯ ПОЛИТИКА

Учетная политика в целях бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств, поступивших до 01.01.2002 года, начисляется по нормам, утвержденным Постановлением Совета Министров СССР от 22.10.90 г. №-1072.

Для основных средств, поступивших с января 2002 года, амортизация начисляется линейным способом, согласно Постановлению Правительства РФ №1 от 01.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы». Амортизация начисляется с 1 числа того месяца, который следует за месяцем введения основного средства в эксплуатацию.

Начисление амортизации по нематериальным активам ведется линейным способом с применением счета 05 «Амортизация нематериальных активов» (п.15 ПБУ 14/2000).

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

Ежегодно проводится переоценка основных средств по группе «Здания», на остальные основные средства ежегодная переоценка не производится. Начиная с 2022 г. переоценка по группе «Здания» не проводилась по причине сноса зданий и сооружений для нового строительства. Не снесенные здания и сооружения на 31.12.2022 г. подлежат сносу в 2023 году. Начиная с 2022 г. переоценка основных средств по группе «Здания» производится согласно разделу II ФСБУ 6/2020 "Основные средства".

Оприходование материальных ресурсов производится по фактической себестоимости их приобретения, с применением счета 10.

Специальная оснастка учитывается в составе оборотных активов. Стоимость специальной оснастки, предназначенной для индивидуальных заказов, полностью погашается в момент передачи в производство соответствующей оснастки.

Материальные ресурсы, списываемые в производство, оцениваются по средней стоимости остатков (п. 36 раздела IV ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости (П. 23,24 раздела II ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ").

Затраты на ремонт основных фондов включаются в себестоимость отчетного периода, в котором произведены ремонтные работы без создания резерва на ремонт основных средств. Готовая продукция оценивается в балансе по фактической производственной себестоимости.

Учет выпуска готовой продукции организован без применения счета 40 «Выпуска продукции, работ, услуг».

Оценка финансовых вложений при их выбытии определяется по первоначальной стоимости каждой единицы.

Списание расходов будущих периодов производится равномерно в течение определенного срока.

Налог на имущество отражается на счете 91.2 «Прочие расходы».

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- реализации готовой продукции;
- от выполнения функций застройщика долевого строительства;

- предоставления за плату во временное владение и пользование своих активов по договору аренды;
- Предоставление места для стоянки судна

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) и перехода прав собственности к покупателю и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с продажей активов Общества, получением процентов, выявлением прибыли прошлых лет и списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания, положительными курсовыми разницеми, штрафами и пени полученными, прочими доходами. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат / выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами, убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

Финансовым результатом от выполнения функций застройщика признается финансовый результат (прибыль или убыток), полученный Обществом от реализации инвестиционных проектов по строительству объектов недвижимости за счет привлечения средств инвесторов (участников долевого строительства), с последующей передачей им построенных объектов на основании заключенных договоров.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде

превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Финансовый результат определяется (рассчитывается) по каждому объекту долевого строительства (помещению) на момент окончания строительства инвестиционного объекта и признается в учете в момент передачи соответствующих помещений участникам долевого строительства и подписания передаточных актов.

Моментом признания и отражения в учете финансового результата признается дата подписания передаточного акта или одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства (инвестором).

В бухгалтерском учете финансовый результат от выполнения функций застройщика признается доходом (расходом) от обычных видов деятельности.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, которые предназначены для реализации инвестиционных проектов (для продажи или передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам) отражаются в составе прочих внеоборотных активов.

Затраты по незавершенному строительству инвестиционных объектов учитываются в соответствии с технологической структурой затрат по объектам строительства. Под объектом строительства понимается отдельно стоящее здание, сооружение либо очередь строительства с прилегающими к нему инженерными сетями и общеплощадочными работами (вертикальная планировка, благоустройство, озеленение).

Общие капитальные затраты распределяются между объектами строительства пропорционально площади помещений.

Законченные строительством помещения объекта недвижимости, который предназначен для реализации инвестиционных проектов – на продажу или для передачи инвесторам (участникам долевого строительства) по заключенным договорам, отражаются в учете в соответствии с их правовым статусом:

- по объектам долевого строительства (помещениям), подлежащим передаче инвесторам (участникам долевого строительства), затраты на капитальное строительство списываются за счет использования средств целевого финансирования и отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения»
- объекты (помещения), предназначенные для продажи (по которым не заключены договоры участия в долевом строительстве), принимаются к учету в качестве готовой продукции.

Моментом завершения формирования себестоимости инвестиционного объекта признается либо дата передачи по передаточному акту первого помещения (объекта долевого строительства) инвестору (участнику долевого строительства), либо дата оформления права собственности на первый объект инвестиций Общества (помещение, которое профинансировано Обществом и предназначено для продажи) – в зависимости от того, что наступит раньше, – при условии получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию по всему объекту недвижимости (зданию).

Сумма полученного по договору участия в долевом строительстве целевого финансирования соответствует цене объекта долевого строительства, предусмотренной условиями заключенного сторонами договора. Расчеты с участниками долевого строительства по оплате цены договоров участия в долевом строительстве формируют в бухгалтерской отчетности задолженность.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - 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.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), в случае если плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организация-заемщик включает в стоимость инвестиционного актива.

Общество создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков. Алгоритм расчета состоит исходя из количества неиспользованных дней оплачиваемого отпуска, заработанных каждым сотрудником, умноженных на средний заработок этого сотрудника по состоянию на текущий расчетный период. Сумма резерва включает в себя сумму обязательств по отпуску, а также сумму страховых взносов, приходящуюся на сумму обязательств по отпускам.

По итогам инвентаризации на конец года Организация создает резервы сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной и относит суммы резервов в состав прочих расходов организации. Резерв сомнительных долгов создается экспертным способом.

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н;
- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.

Общество отразило последствия изменения учетной политики в связи с началом применения указанных ФСБУ следующим образом:

- в части ФСБУ 5/2019 «Запасы»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 5/2019, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 6/2020 «Основные средства»: в порядке, предусмотренном п. 51 ФСБУ 6/2020, – перспективно- только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 6/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»: перспективно – только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета;
- в части ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»: для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендодателем – перспективно, для объектов учета аренды, по которым Общество выступает арендатором – в порядке, предусмотренном п. 50 ФСБУ 25/2018, – перспективно с единовременной корректировкой; в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до 31 декабря 2022 года, принято решение требования ФСБУ 25/2018 не применять.
- По каждому договору аренды единовременно на конец года, предшествующего году, начиная с которого применяется ФСБУ 25/2018, признается право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль (только для арендатора)
- Права пользования активами отражаются в бухгалтерском балансе по строке 1150 "Основные средства" с раскрытием информации в примечаниях о включении прав пользования активами;
- На основании п. 15 ФСБУ 25/2018 приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин. Применяется ставка, по

которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

- Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, для отражения процентов используется счет 91.02 «Прочие расходы» субконто «Процентные расходы».

– Учет договоров долевого участия в строительстве

Учет расчетов по договорам долевого участия, заключенным до введения эскроу-счетов, ведется на счете 76.86 «Расчеты по договорам ДДУ».

Обязательства перед участниками долевого строительства отражаются в балансе по строкам 1450 «Прочие долгосрочные обязательства», 1550 «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет средств на счетах эскроу

Учет средств, размещаемых на счетах эскроу, согласно заключенным договорам долевого участия в строительстве, ведется на забалансовом счете 008.01 Обеспечения полученные.

Учетная политика в целях налогообложения.

Амортизация объектов основных средств, производится линейным способом, как в бухгалтерском учете.

Налог на добавленную стоимость.

Моментом определения налоговой базы, является ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товаров (работ, услуг), имущественных прав;
- день оплаты (частичной оплаты) в счет поставки предстоящих товаров (выполнения работ, оказания услуг).

В тех налоговых периодах, в которых доля совокупных расходов на производство товаров (работ, услуг), имущественных прав, операции по реализации которых, не подлежат налогообложению, не превышает 5 процентов общей величины совокупных расходов на производство принимаются к вычету в обычном порядке, предусмотренном статьями 171-172 Налогового Кодекса Российской Федерации.

Перечень должностных лиц, имеющих право подписи на счетах-фактурах, утверждается приказом генерального директора.

Налог на прибыль.

Налоговый учет для целей определения налоговой базы по налогу на прибыль ведется с помощью программной настройки к программе 1С.

Расчет прямых расходов ведется с применением позаказного метода.

Оборотно-сальдовые ведомости по счетам налогового учета, считаются как регистры для налогового учета.

Расходы и доходы определяются по методу начисления.

Для целей налогообложения прибыли принимается линейный метод амортизации по объектам амортизируемого имущества.

Амортизационная премия в размере 10% применяется ко всем вновь вводимым основным средствам. Расходы на капитальные вложения и (или) расходы, понесенные в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, технического перевооружения основных средств, включаются в состав расходов отчетного (налогового) периода в размере 10% первоначальной стоимости основных средств (за исключением основных средств, полученных безвозмездно).

К прямым расходам, связанным с производством и реализацией товаров (работ, услуг) относятся:

-все материальные расходы, определяемые согласно статье 254 НК РФ, за исключением общехозяйственного назначения;

-расходы на оплату труда непосредственно относимые на 20 счет «Основное производство»;

-суммы страховых взносов и взносов на страхование от НС и ПЗ, начисленные на вышеуказанные суммы расходов на оплату труда;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве и реализации товаров (работ, услуг), за исключением общехозяйственного назначения.

Незавершенное производство оценивается по прямым производственным затратам. Суммы прямых расходов списываются единовременно, полностью при реализации продукции.

Расходы на оплату труда признаются ежемесячно, исходя из начисленных сумм.

Амортизация, отнесенная к прямым расходам, распределяется пропорционально начисленной прямой заработной плате. В случае, если отдельные прямые расходы отнести к конкретному производственному заказу (подзаказу) по изготовлению данного вида продукции (работ, услуг) невозможно, они распределяются пропорционально фактическим затратам за месяц.

Выручкой застройщика для целей учета признается: положительная разница (экономия) между суммой, оплаченной дольщиком (инвестором) в качестве компенсации затрат на строительство объекта недвижимости, и фактическими затратами на строительство объекта.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (далее - целевые займы), проценты за пользование полученными денежными средствами организация-заемщик учитывает для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ. Плата за открытие кредитной линии и комиссионное вознаграждение организации-кредитора за часть не использованного организацией-заемщиком по открытой ей кредитной линии лимита денежных средств выражены в процентном соотношении, то расходы в виде такого комиссионного вознаграждения организации-заемщику следует учитывать для целей налогообложения прибыли организаций на основании подпункта 2 пункта 1 статьи 265 НК РФ в составе внереализационных расходов с учетом особенностей, предусмотренных статьей 269 НК РФ.

Проценты по проектному финансированию

Согласно подпункту 12 пункта 7 статьи 272 НК РФ, датой осуществления расходов в виде процентов, предусмотренных кредитным договором, заключенным специализированным застройщиком с уполномоченным банком, на предоставление целевого кредита в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ, признается дата уплаты этих процентов, предусмотренная указанным кредитным договором.

В налоговом учете такие проценты учитываются на счете 97.21 НУ до момента уплаты процентов.

Порядок уплаты платежей по налогу на прибыль.

Отчетным периодом по налогу на прибыль организаций являются:

месяц, два месяца, три месяца и так далее до окончания календарного года - для налогоплательщиков, исчисляющих ежемесячные авансовые платежи исходя из фактически полученной прибыли.

По итогам каждого отчетного (налогового) периода авансовые платежи по налогу на прибыль исчисляются, исходя из ставки налога и прибыли, подлежащей налогообложению, рассчитанной нарастающим итогом с начала налогового периода до окончания отчетного (налогового) периода.

Создание резервов в налоговом учете

Организация создает резерв предстоящих расходов в случае появления расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации.

Общество не создает оценочное обязательство в связи с возникновением у работников права на оплату отпусков.

Общество не создает резервы по сомнительным долгам

3. ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА

Коллектив СЗ «МССЗ» (АО) закончил 2023 год со следующими показателями:

Реализация продукции по видам работ (без НДС):

№	Вид деятельности	Ед. изм.	2021г.	2022г.	2023г.
1	Предоставление места для стоянки судна	тыс. руб.	7 030	7 741	9 703
2.	Сдача в аренду	тыс. руб.	26 003	7 988	5 280
3.	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ (выручка застройщика)	тыс. руб.	1 210 651	-	-
4.	Услуги застройщика по строительству (экономия)	тыс. руб.	10 004 096	7 280 408	20 963
5.	Реализация объектов по договорам купли-продажи	тыс. руб.	241 448	334 929	10 233
	Итого:	тыс. руб.	11 489 228	7 631 066	46 179

СЗ «МССЗ» (АО) является Застройщиком, имеет на правах аренды земельные участки и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ для строительства на этом земельном участке многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Строительство осуществляется на основании полученных разрешений на строительство:

1. N 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 30 июня 2024 года.
2. N 77-164000-020365-2022 от 05 августа 2022 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 05 апреля 2024 года.
3. N 77-05-020821-2023 от 27 апреля 2023 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 28 апреля 2026 года.
4. N 77-05-020827-2023 от 02 мая 2023 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 02 мая 2026 года.
5. N 77-05-020830-2023 от 02 мая 2023 г. выданного Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. Срок действия - до 02 мая 2026 года.

Строительство объектов ведется на земельном участке по адресу: г. Москва, ЮАО, район Нагатинский затон, улица Речников, вл.7.

1 очереди – четырех многоэтажных жилых корпусов 1, 2, 3, А (гостиница) со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками.

Корп.1, 2, А (гостиница) и введены в эксплуатацию 27 июля 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010180-2021 от 27 июля 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

Корп. 3 введен в эксплуатацию 23 декабря 2021 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-164000-010529-2021 от 23 декабря 2021 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

2 очереди – многоэтажный жилой корпус 4 блоки 1,2,3,4,5 со встроенными нежилыми помещениями и подземными автостоянками введен в эксплуатацию 25 декабря 2023 г. (Разрешение на ввод в эксплуатацию N 77-05-011813-2023 от 25 декабря 2023 г. выдано Комитетом государственного строительного надзора города Москвы).

В 2023 г. начато строительство 3 очереди – Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.

В 2021 году в связи с изменениями, внесенными в законодательство о долевом строительстве, застройщики перешли на расчеты с участниками долевого строительства через счета эскроу. В этом случае участники долевого строительства размещают денежные средства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором. В момент ввода объекта строительства в эксплуатацию денежные средства со счетов эскроу перечисляются застройщику (в том числе в счет погашения встречных обязательств).

В 2021 году Общество перешло на использование эскроу-счетов по 2 и 3 очередям строительства. По объектам 1 очереди строительства денежные средства Общество привлекало без использования счетов эскроу, получив заключения о степени готовности объекта.

Величина размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу раскрыта в пункте 3.5 Пояснений.

Генеральный подрядчик строительства 1 и 2 очередей – ЗАО «ФОДД», 119571, Москва г, Ленинский пр-кт, дом № 148, ИНН 7729355935.

Генеральный подрядчик строительства 3 очереди - АО "Монолитное Строительное Управление -1", 140005, Московская область, г.о. Люберцы, г Люберцы, ул Комсомольская, д. 15А, помещ. 19, ИНН 7745000111.

Технический заказчик - ООО «ВСМ». 121096, Москва г, Василисы Кожиной ул, дом № 1, этаж 6, помещение I, комната 38, ИНН 7710940499.

Строительство ведется на арендованных земельных участках:

1. Договор аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и ОАО «МССЗ», зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2007 года, номер регистрации 77-77-14/018/2006-434. Дополнительное соглашение от 19 июня 2018г. к Договору аренды земельного участка № М-05-026822 от 31 мая 2006 года, зарегистрированное Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 28 июня 2018 года, номер регистрации 77:05:0004011:2277-77/011/2018-1.

Земельный участок площадью 8 704 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

Договор прекратил свое действие – 18.01.2023 г.

2. Договор аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9708-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 06 октября 2022 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002279 от 30.12.2021 г.

Земельный участок площадью 8 026 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9708.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

3. Договор аренды земельного участка № И-05-002280 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9709/77/051/2022-2.

Земельный участок площадью 6 221 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9709.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

4. Договор аренды земельного участка № И-05-002281 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9710-77/051/2022-2.
Земельный участок площадью 3 904 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9710.
Срок действия договора – 08.06.2025 г.
5. Договор аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9711-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 10 января 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002282 от 30.12.2021 г.
Земельный участок площадью 60 997 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9711.
6. Договор аренды земельного участка № И-05-002283 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9712-77/051/2022-2.
Земельный участок площадью 15 752 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9712.
Расторгнут – 08.09.2022 г.
7. Договор аренды земельного участка № И-05-002284 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9713-77/051/2022-2.
Земельный участок площадью 17 342 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9713.
Расторгнут – 08.09.2022 г.
8. Договор аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9714-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002285 от 30.12.2021 г.
Земельный участок площадью 11 417 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9714.
Срок действия договора – 08.06.2025 г.
9. Договор аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 09 февраля 2022 года, номер регистрации 77:05:0004011:9715-77/051/2022-2. Дополнительное соглашение от 01 февраля 2023 г. к Договору аренды земельного участка № И-05-002286 от 30.12.2021 г.
Земельный участок площадью 14 492 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:9715.
Срок действия договора – 08.06.2025 г.
10. Договор аренды земельного участка № № И-05-002637 от 25.05.2023 г., заключенный между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО), зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 02 июня 2023 года, номер регистрации 77:05:0004011:10975-77/051/2023-1. Земельный участок площадью 29 782 кв.м, кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:10975.

Срок действия договора – 08.06.2024 г.

11. Договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № М-05-060967 от 19.07.2023 г., заключенный между Департаментом городского имущества города Москвы и СЗ «МССЗ» (АО). Земельный участок площадью 8 704 кв.м (доля арендатора 30,08 кв.м), кадастровый номер земельного участка 77:05:0004011:2277.

Срок действия договора – 05.05.2072 г.

Банковские операции Общество осуществляет на расчетных счетах в ПАО СБЕРБАНК и Филиале ПАО "БАНК "САНКТ-ПЕТЕРБУРГ" в г. Москве.

Постановка и ведение бухгалтерского учета в СЗ «МССЗ» (АО) в 2023 году осуществлялись в соответствии с законом «О бухгалтерском учете» № 402–ФЗ от 06.12.2011 г. и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ» утвержденным приказом Министерства Финансов РФ № 34 Н от 29.07.1998 года, положениями по бухгалтерскому учету и согласно учетной политике, утвержденной приказом Генерального директора СЗ «МССЗ» (АО) № Бух-1/УП от 30 декабря 2019 года. Бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с российскими правилами бухгалтерской отчетности.

Организация ведет бухгалтерский учет с использованием компьютерной техники и бухгалтерской программы на базе конфигурации «1СБухгалтерия предприятия КОРП, Застройщик».

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности инвентаризация имущества и финансовых обязательств предприятия проводится один раз в год, в последний квартал года.

Операции со связанными сторонами:

Связанными сторонами в 2023 году являлись:

- Акционеры:

Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» (ИНН 7725363004) (829 314 обыкновенных именных акций, что составляет 96,0855 % от общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции).

Миноритарные акционеры 33 786 шт., 3,9145 %

- Члены Совета директоров:

В период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.

- **Арутюнян Давид Эрнестович** – Генеральный директор ООО «Приоритет»;
- **Ваулин Григорий Викторович** – генеральный директор ООО «Резерв»;
- **Ершова Светлана Александровна** – директор по юридическим вопросам ООО ИК «Аеон»;
- **Лесогоров Николай Владиленович** - генеральный директор ООО «ФЕРРО-СТРОЙ»
- **Сливинская Инна Григорьевна** – генеральный директор ООО ИК «Орлиная река»
- **Старостин Дмитрий Анатольевич** – генеральный директор ООО «АЕОН-Девелопмент»

- Генеральный директор: Кашеваров Борис Юрьевич.

В соответствии с Федеральным законом от 23 июня 2016 г. N 215-ФЗ и в соответствии с п 7 ст. 6.1 Федерального закона от 7 августа 2001 г. N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" представляем информацию о бенефициарных владельцах компании:

Участник общества	Участник общества
Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «РИ2» 96,08% в СЗ «МССЗ» (АО)
Общество с ограниченной ответственностью «АЕОН-Девелопмент» сокращенное наименование: ООО «АЕОН-Девелопмент» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)	Общество с ограниченной ответственностью «Приоритет» сокращенное наименование: ООО «Приоритет» (50%) в ООО «РИ2» и 48,04% в СЗ «МССЗ» (АО)
ООО ИК «Аеон» - участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и 40,59 % в СЗ «МССЗ» (АО)	ООО «Эр-Си-Пи» - участие в капитале ООО «Приоритет» 80 % и 38,43% в СЗ «МССЗ» (АО)
Троценко Роман Викторович – участие в капитале ООО ИК «Аеон» 100 %, участие в капитале ООО «АЕОН-Девелопмент» 84,5% и СЗ «МССЗ» (АО) 40,59%	Абрамов Александр Григорьевич – участие в капитале ООО «Эр-Си-Пи» 30,73% и в СЗ «МССЗ» (АО) 11,81%

Краткосрочное вознаграждение, выплаченное основному управленческому персоналу в 2023 г. составило 39 043 тыс. руб. Кроме того, были начислены страховые взносы в сумме 8 544 тыс. руб. К основному управленческому персоналу отнесены генеральный директор, заместители генерального директора, директора по направлениям, главный бухгалтер. Долгосрочные выплаты основному управленческому персоналу не предусмотрены.

В 2023 году выплаты членам совета директоров не производились.

Информация о связанных сторонах и об операциях со связанными сторонами

Наименование / ФИО связанной стороны и ее ИНН (в случае наличия информации об ИНН)	Характер отношений со связанной стороной	Вид операций и объем операций каждого вида (в абсолютном или относительном выражении) в 2023 г.	Величина дебиторской и (или) кредиторской задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.
ООО «РИ2» ИНН 7725363004	Акционер СЗ «МССЗ» (АО) ООО (96,08 % доля участия)	Заклучен Договор беспроцентного денежного займа № 12/12-2022 от 12.12.2022г., сумма выданного займа - 8 625 210,00 руб. Заклучен Договор беспроцентного денежного займа № 21/12-2023 от 21.12.2023г., сумма выданного займа – 2 000 000 000 руб. Заклучен Договор беспроцентного денежного займа № 2413/02-2022 от 24.02.22г., сумма выданного займа - 967 720 000,00 руб. Заклучен Договор аренды нежилого помещения № ОА-1665 от 01.09.2022г.,	Дт 2 976 365

		сумма начисленной арендной платы ООО «РИ2» за 2023 г. - 94 141,67 руб. Заключен Договор субаренды № 2 от 09.06.2023г., сумма начисленной арендной платы ООО «РИ2» за 2023 г. – 30 000 руб.	
ООО «АЕОН-ДЕВЕЛОПМЕНТ» ИНН: 7704640264	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (48,04% доля участия)	-	-
ООО «ПРИОРИТЕТ» ИНН: 7727828921	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (48,04% доля участия)	Заключен Договор займа от 29.11.2018г. Сумма полученного займа - 39 748 250,00 руб. Сумма начисленных % за 2023 г. составила 2 384 895,04 руб.	Кт 51 797
ООО «Эр-Си-Пи» ИНН: 7701270544	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (38,43% доля участия)	-	-
ООО ИК «Аеон» ИНН: 7704661909	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (40,59% доля участия)	Заключен Договор № 01-МССЗ от 01.01.2020 г. Сумма оказанных услуг ООО ИК «Аеон» составила 390 510 руб.	
Ваулин Григорий Викторович	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	Заместитель генерального директора СЗ «МССЗ» (АО). З/п за 2023 г. – 7 974 533,94 руб., кроме того начислены страх. взносы - 1 505 736,68 руб.	-
Старостин Дмитрий Анатольевич	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	Заместитель генерального директора СЗ «МССЗ» (АО). З/п за 2023 г. – 7 973 634,60 руб., кроме того начислены страх. взносы - 1 505 599,09 руб.	-
Арутюнян Давид Эрнестович	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	-	-
Ершова Светлана Александровна	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	-	-
Лесогоров Николай Владиленович	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	-	-
Сливинская Инна Григорьевна	Член совета директоров СЗ «МССЗ» (АО)	-	-

Кашеваров Борис Юрьевич	Генеральный директор СЗ «МССЗ» (АО)	Ген. Директор з/п за 2023 г. - 2 462 723,05 руб., кроме того, начислены страх. взносы – 662 429,63 руб.	-
Троценко Роман Викторович	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (40,59% доля участия)	-	-
Абрамов Александр Григорьевич	Косвенное участие в СЗ «МССЗ» (АО) (11,81% доля участия)	-	-

Дочерние общества на 01.01.2023 г. – нет.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

4. РАСШИФРОВКИ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ:

Основные показатели актива Баланса на 31.12.2023 г.

Валюта баланса на 31.12.2023 года составляет 23 491 251 тыс. руб.

В 2023 г. Общество применяет ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" в отношении аренды земельных участков с кадастровыми номерами: 77:05:0004011:9708, 77:05:0004011:9709, 77:05:0004011:9710, 77:05:0004011:9711, 77:05:0004011:9714, 77:05:0004011:9715, 77:05:0004011:10975. В отношении земельного участка с кадастровым номером 77:05:0004011:2277 ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды" не применялось по причине расторжения договора аренды 18.01.2023 г.

Группа учета ОС			На 31.12.2023 г.		
Основное средство	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость
Сооружения			37 682 644,29	32 612 764,64	5 069 879,65
Офис продаж (неотделимые улучшения)	РП-000003	31.08.2019	14 128 458,19	10 355 355,77	3 773 102,42
Сооруж.для достр.суд.соор.1№-77-77-22/004/2006-675	4910	01.01.2002	18 927 961,10	18 927 961,10	
Макет интерактивный ЖК "Ривер Парк" масштаб 1:250	БП-000021	31.01.2020	4 626 225,00	3 329 447,77	1 296 777,23
Офисное оборудование			387 340,19	387 340,19	
Система контроля доступа центрального въезда	7188	27.04.2006	387 340,19	387 340,19	
Транспортные средства			508 271,70	508 271,70	
Автомобиль HYUNDAI H-100Porter X7MХKN7FP6M003665	7229	31.05.2006	292 372,88	292 372,88	
Автомобиль Skoda Octavia	7894	09.08.2013	215 898,82	215 898,82	
Итого			38 578 256,18	33 508 376,53	5 069 879,65

За отчетный период выбыло основных средств на 61 084 тыс. руб., в т.ч. произведен снос строений и сооружений для расчистки территории для нового строительства:

- Здание заводоуправления, СТР.1, Р.Н.77-01/04-444/200 – 54 050 тыс. руб.

Здание заводоуправления, СТР.1, Р.Н.77-01/04-444/200 снято с кадастрового учета в 21.07.2023 г.

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 60 000,00 тыс. руб. и состоят:

- выданные займы

Наименование получателя займа	Договор	Ставка % на 31.12.2023г	Ожидаемая дата погашения займа	Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.23г.
ЭУСКАДИ ООО	Договор процентного займа № 1007-2018 от 10.07.2018г.	8,5	2025 г.	60 000 000,00

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы» отражены затраты по строительству жилого комплекса, в т.ч.

по стр. 11901 «Незавершенное строительство (долевое строительство): СМР» непосредственно затраты по строительству 3 очереди строительства (Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.), отражаемые на счете 08.7 в сумме 450 393 тыс. руб.,

по стр. 11902 «Незавершенное строительство (долевое строительство): НДС строительные работы» - НДС предъявленный Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве 3 очереди строительства (Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.) и накопленный на счете 19.76 в сумме 62 644 тыс. руб.

по стр. 11903 «Незавершенное строительство (долевое строительство): Авансы выданные, связанные со строительством» - авансы поставщикам и подрядчикам при строительстве 3 очереди строительства (Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м, Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м, МФЦ, площадью 26 000 кв.м.), отражаемые на сч. 60.02 в сумме 50 321 тыс. руб.

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1210 «Запасы» включены:

по стр. 12 103 «Затраты по строительству жилого объекта, сданного в эксплуатацию» затраты по строительству 2 очереди (кор. 4), в связи с получением Разрешения на ввод в эксплуатацию в декабре 2023 г. данные затраты будут передаваться участникам долевого строительства по мере подписания актов приема-передачи объектов недвижимости в течение последующих 12 месяцев, затраты по не проданным помещениям по договорам долевого участия, будут формировать готовую продукцию в 2024 г.

В Бухгалтерском балансе по строке Баланса 1220 «НДС по приобретенным ценностям» включены:

по стр. 12 201 «НДС по строительству жилого объекта, сданного в эксплуатацию» отражены суммы НДС, предъявленные Обществу как Застройщику при приобретении материалов (работ, услуг), используемых при строительстве 2 очереди строительства (кор. 4).

Прочие оборотные активы строка 1260:

- расходы будущих периодов – 96 тыс. руб.

- Дебиторская задолженность по строке Баланса 12303 отражена за вычетом созданного резерва по сомнительным долгам. Резерв по сомнительным долгам сформирован 31.12.2023 г. в сумме 6 431 тыс. руб., в налоговом учете резерв сомнительных долгов не формировался.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

		2023 г.	2022 г.	2021 г.
Дебиторская задолженность	1230	4 448 568	817 511	2 076 391
в том числе:				
Задолженность дольщиков по ДДУ	12301	-	-	113 149
Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12302	-	3 159	1 148 989
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12303	606 932	1 138	3 000
Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	54 555	126 373	129 707
Расчеты по налогам и сборам	12305	164 162	622	66
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12306	-	299	246
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12307	3 622 914	685 916	681 238

		2023 г.	2022 г.	2021 г.
Кредиторская задолженность	1520	20 550 419	819 892	1 181 841
В том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	258	1 034	1 717
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	19 817 876	3 216	119 726
Расчеты по налогам и сборам	15203	45	15 420	163 332
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15204	29 818	14 239	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	444 029	217 750	21 484
Расчеты с поставщиками, связанные со строительством	15206	256 142	568 231	873 977

Расчеты с разными дебиторами и кредиторами по состоянию на 31.12.2023 г. составляют 3 622 914 тыс. руб. и включают:

- выданный беспроцентный денежный заем ООО «РИ2» - 967 720 тыс. руб., срок предоставления до 29.11.2026 г.
- выданный беспроцентный денежный заем ООО «РИ2» - 2 000 000 тыс. руб., срок предоставления до 25.11.2024 г.
- выданный беспроцентный денежный заем ООО «РИ2» - 8 625 тыс. руб., срок предоставления до 29.11.2026 г.

Согласно Учетной политике депозитные вклады по договорам, заключенным на срок до 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами и отражаются в Балансе по стр. 1250. Денежные эквиваленты на 31.12.2023, отраженные по стр. 12502 составляют – 1 643 450 тыс. руб.

Основные показатели пассива Баланса на 31.12.2023 г.

Уставный капитал предприятия составляет 35,0 тыс. руб.

Изменений в уставном капитале за отчетный период не произошло.

Количество акций, выпущенных всего – 863 100 шт.

Номинальная стоимость акций – 0,04 руб.

Резервный капитал составляет 5 тыс. руб.

Добавочный капитал по состоянию на 01.01.2024 г. составляет 1 093 590 тыс. руб.

Нераспределенная прибыль по состоянию на 01.01.2024 г. составляет 794 473 тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы (без %) по состоянию на 31.12.2023 г.:

Наименование Банка/займодавца	Договор	Ставка % на 31.12.2023г	Дата выдачи – погашения кредита	Сумма непогашенной задолженности (без %) на 31.12.23г.
ПАО «ПАО СБЕРБАНК»	Кредитный договор № 4927 от 27.04.2023г.	0,01	06.07.2023-20.12.2025	265 748 тыс. руб.
ПРИОРИТЕТ ООО	Договор займа от 29.11.2018	6	30.11.2018 – 30.09.2026	39 748 тыс.руб.
Итого				305 496 тыс. руб.

Затраты Общества, связанные с получением и использованием целевых займов и целевых кредитов, привлеченных для долевого строительства, включены Обществом в фактическую себестоимость строительства для расчета экономии средств целевого финансирования инвесторов: в отчетном году – в размере 424 412 тыс. руб.; в предыдущем году – в размере 100 874 тыс. руб.

По стр. 1540 Баланса отражены оценочные обязательства Общества в сумме 162 483 тыс. руб.:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков, рассчитанный на 31.12.2023 г. в сумме 3 418 тыс. руб., в налоговом учете резерв предстоящих расходов на оплату отпусков не формировался.

- резерв предстоящих расходов по работам, которые в силу технологических причин еще не выполнены к моменту сдачи объекта в эксплуатацию, но уже отражены в проектно-сметной документации – 6 тыс. руб.

- Оценочное обязательство по уплате налога на сверхприбыль – 159 059 тыс. руб.

В ноябре 2023 г. произведена уплата обеспечительного платежа по налогу на сверхприбыль в размере 159 059 тыс. руб.

В 2023 г. признано оценочное обязательство по уплате налога на сверхприбыль. В бухгалтерской отчетности отнесенная на счет 99 сумма этого оценочного обязательства отражена по строке 2460 "Прочее" отчета о финансовых результатах. Также сумма обеспечительного платежа, перечисленная в бюджет, отражена в составе дебиторской задолженности по стр. 12 305 Бухгалтерского баланса.

За балансом по состоянию на 31.12.2023г. числятся в тыс. руб.:

1.	Арендованные основные средства	3 611 507
	в том числе: аренда земельного участка	3 611 507
2.	Обеспечения обязательств и платежей, выданные	32 826 716
3.	Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	161 904
4.	Инвентарь и ОС в эксплуатации	1 565
5.	Материалы на ответственном хранении	15
6.	Обеспечения обязательств и платежей, полученные – банковские гарантии	256 275
7.	Денежные средства на счетах эскроу	1 257 553

Общество в отчетном году выполняло функции застройщика долевого строительства и привлекало средства участников долевого строительства с использованием счетов эскроу. Средства размещаются участником долевого строительства на счетах эскроу в уполномоченном банке после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и в соответствии с графиком платежей, предусмотренным договором, и подлежат перечислению Обществу (в том числе в счет погашения встречных обязательств) в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию.

Информация о сумме размещенных в пользу Общества денежных средств на счетах эскроу по заключенным Обществом договорам участия в долевом строительстве в разрезе объектов строительства приведена ниже:

Объект строительства	Срок ввода объекта в эксплуатацию	Сумма на счетах эскроу на 31.12.2023 г., тыс. руб.
Корпус 4 с блоками 1,2,3,4,5	25.12. 2023 г.	1 257 553

25.12.2023 получено Разрешение на ввод в эксплуатацию Корпуса 4 с блоками 1,2,3,4,5, 26 декабря 2023 г. счета-эскроу были раскрыты Банком и денежные средства за вычетом кредитных обязательств перечислены банком на расчетный счет Застройщика. По мере раскрытия счетов эскроу формируется кредиторская задолженность в пользу участников долевого строительства, на 31.12.2023 г. кредиторская задолженность составила 19 817 609 тыс. руб. и отражена в составе строки 15 202 Бухгалтерского баланса.

Основные показатели отчета о финансовых результатах за 2023 г.

Доходы от основных видов деятельности, в т.ч.		46 179
	<i>Сдача в аренду</i>	5 280
	<i>Услуги застройщика по строительству (экономия)</i>	20 963
	<i>Реализация объектов по договорам купли-продажи</i>	10 233
	<i>Прочие работы</i>	9 703
Себестоимость по основным статьям затрат		(43 573)
	<i>Сырье и материалы</i>	(225)
	<i>Амортизация</i>	(1 027)
	<i>Работы и услуги, выполненные сторонними организациями</i>	(21 228)
	<i>Списание стоимости затрат на строительство и НДС, переданных дольщикам объектов недвижимости</i>	(13 316)
	<i>Фактическая себестоимость проданной готовой продукции</i>	(7 777)
Проценты к получению		20 283
Проценты к уплате		(29 178)
Прочие доходы, в т.ч.		67 931
	<i>Реализация прочего имущества</i>	10 000
	<i>Курсовые разницы</i>	806
	<i>Корректировка арендной платы за ЗУ</i>	54 708
	<i>Штрафы, пени и неустойки к получению</i>	967
	<i>Прочие</i>	1 450
Прочие расходы, в т.ч.		(304 986)
	<i>Компенсация в целях возмещения недополученных % доходов банков по кредитам</i>	(32 786)
	<i>Оспаривание кадастровой стоимости</i>	(12 150)
	<i>Списание дебиторской задолженности банковские услуги</i>	(144 753)
	<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	(38 805)
	<i>Отчисления в оценочные резервы</i>	(6 431)
	<i>курсовая и суммовая разница</i>	(217)

	<i>Пени, штрафы, неустойки</i>	(2 850)
	<i>налог на имущество</i>	(2 728)
	<i>Цена приобретения реализованного прочего имущества</i>	(45 794)
	<i>Прочие</i>	(18 472)
Прибыль (Убыток) до налогообложения		(243 344)

Чистая прибыль (убыток) за 2023 год составляет (382 891) тыс. руб.

Основные показатели отчета о движении денежных средств на 31.12.2023 г.

Отчет о движении денежных средств за 2023 г. сформирован в соответствии с ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

Из величины денежных потоков в Отчете о движении денежных средств исключены потоки транзитного характера: в виде НДС, уплаченного поставщикам, подрядчикам по деятельности, связанной с предоставлением в аренду имущества, и поступления НДС от покупателей и заказчиков, по деятельности связанной со сдачей в аренду имущества, а также платежей в бюджет. Денежный поток по НДС выделен расчетным путем и отражен свернуто в составе строки 4129 «Прочие платежи» в сумме 5 112 тыс. руб.

Денежные потоки Общества, связанные с поступлением средств целевого финансирования от инвесторов (участников долевого строительства) и с оплатой затрат по незавершенному строительству, показываются в Отчете о движении денежных средств с учетом НДС, так как по операциям, связанным с реализацией инвестиционных проектов, НДС исчисляется с разницы между величиной целевого финансирования и себестоимостью строительства передаваемого объекта долевого строительства и на момент поступления денежных средств Общество не может определить сумму налога, подлежащую уплате, а входящий НДС, связанный с денежными потоками, направленными на оплату затрат, компенсируемых средствами целевого финансирования, в большей части подлежит включению в себестоимость объектов долевого строительства.

В строке 4122 за январь-декабрь 2023 г. отражены также перечисленные в бюджет суммы НДФЛ и суммы страховых взносов.

Денежными потоками не признаны перечисления денег и возврат денег по депозитному счету в Сбербанке, так как срочные депозиты признаны в соответствии с Учетной политикой Общества денежными эквивалентами.

В соответствии с учетной политикой Общества денежные средства, направленные на депозитный счет сроком обращения менее 3-х месяцев, признаются денежными эквивалентами. По строке 4500 графы "За январь-декабрь 2023 г" отражена сумма денежных эквивалентов в размере 1 643 450 тыс. руб.

Денежные потоки, связанные со строительством объектов, показаны в разделе «Инвестиционная деятельность» по строке 4219 «Прочие поступления» в сумме 3 754 066 тыс. руб. и по строке 4229 «Прочие платежи» в сумме -5 478 460 тыс. руб.

Расчеты по налогу на прибыль

Общество применяет ПБУ 18/02. Изменения, внесенные Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, применяются начиная с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2020 год.

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода.

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

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

Текущим налогом на прибыль признается налог для целей налогообложения, рассчитанный в соответствии с требованиями главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году, – 20 %.

Отложенный налог на прибыль на 31.12.2023 г. составил 19 512 тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за 2023 г. отсутствует по причине образования убытка в 2023 г. в сумме 619 481 тыс. руб.

Основными причинами формирования постоянных и временных разниц между бухгалтерским и налоговым учетом являются отличия принципов формирования или признания:

- Учета амортизации основных средств,
- Оценочных обязательств по резерву отпусков и страховых взносов,
- Оценочных обязательств по резерву сомнительных долгов,
- Различия в учете процентов по полученным кредитам по проектному финансированию
- Прочих расходов, которые не могут быть приняты при налогообложении прибыли.
- Различия в учете ППА.

С учетом влияния отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов чистый убыток Общества за 2023 год составил 382 891 тыс. руб.

В табличных пояснениях к бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженности не подлежат расшифровке, поскольку данные суммы во всех существенных аспектах раскрыты в Бухгалтерском балансе.

Финансовый результат от выполнения функций застройщика

В отчетном периоде Общество выполняло функции застройщика по строительству объектов недвижимого имущества жилого и нежилого назначения (объектов инвестиционного строительства) и вело реализацию следующих проектов:

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
2 очередь (кор.4)	N 77-164000-019377-2021 от 03 февраля 2021 г.	КН 77:05:0004011:1 0975, площадь 29 782 м2.	31.12.2023	Введена в эксплуатацию, получено РВЭ 25.12.2023
3 очередь (Офисно-деловой центр площадью 10800 кв.м.)	N 77-05-020827-2023 от 02 мая 2023 г.,	КН 77:05:0004011:9 710, площадь 3 904 м2	02.05.2026	Получено разрешение на строительство

Наименование проекта (объекта строительства)	Разрешение на строительство	Земельный участок	Планируемый срок завершения	Этап реализации проекта
3 очередь (Офисно-деловой центр, площадью 29200 кв.м.)	N 77-05-020830-2023 от 02 мая 2023 г.	КН 77:05:0004011:9 714, площадь 11 417 м2	02.05.2026	Получено разрешение на строительство
3 очередь (МФЦ, площадью 26 000 кв.м.)	N77-05-020821-2023 от 27 апреля 2023 г.	КН 77:05:0004011:9 715, площадь 14 492 м2	28.04.2026	Получено разрешение на строительство

Информация об арендованных земельных участках раскрыта также в пункте 1 Пояснений.

Для финансирования строительства объекта недвижимости Общество привлекает денежные средства граждан по договорам участия в долевом строительстве, в результате чего у них возникает право собственности на жилые (нежилые) помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств не введены в эксплуатацию, в этом случае Общество руководствуется требованиями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Не проданные на момент завершения строительства объекта недвижимости помещения продаются по договорам купли-продажи.

Затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика (с учетом суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству), до момента расчета финансового результата учтены в составе оборотных активов.

Для реализации проектов инвестиционного строительства Общество привлекало целевые кредитные средства. Информация о движении заемных обязательств Общества раскрыта в пункте 3.1.2 Пояснений.

Расчеты по договорам долевого участия с использованием счетов эскроу

Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств на счета эскроу в счет оплаты цены договоров участия в долевом строительстве на отчетные даты составляют:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
1. Сумма цен заключенных договоров участия в долевом строительстве	22 144 682	12 025 703	6 933 830
в том числе по объектам:			
Корпус 4	19 890 903	12 025 703	6 933 830
3 очередь	2 271 656		
2. Сумма средств, размещенных на счетах эскроу	21 045 142	11 731 148	6 460 574
в том числе по объектам:			
Корпус 4	19 817 709	11 731 148	6 460 574
3 очередь	1 227 433		
3. Обязательства участников долевого строительства по внесению денежных средств (п. 1 – п. 2)	1 099 540	294 555	473 256
в том числе по объектам:			
Корпус 4	73 194	294 555	473 256

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.2023 (отчетный)	На 31.12.2022 (предыдущий)	На 31.12.2021 (предшествующий предыдущему)
3 очередь	1 044 223		
Из них: не внесенные в срок платежи (просрочки)	-	24 727	69 891

Учет средств, поступающих на счета эскроу, ведется на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения полученные».

Финансовый результат от выполнения функций застройщика был рассчитан по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

Расшифровка финансового результата от выполнения функций застройщика представлена в таблице ниже:

Наименование объекта строительства	Дата ввода в эксплуатацию	Цена ДДУ (сумма целевого финансирования)	Фактическая себестоимость строительства	НДС к уплате	Фин.результат, признанный ранее	Финансовый результат
1. В 2021 году в том числе:	×	20 506 885	12 604 453	219 025	2 970 255	4 713 152
Корпус 1,2,А	27.07.2021	13 078 194	8 540 198	195 580	1 986 274	2 356 142
Корпус 3	23.12.2021	7 428 691	4 064 255	23 445	983 981	2 357 010
Из них :	×					
-признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2021 году	2021	12 004 423	7 840 510	179 063	1 821 266	2 163 586
--признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2022 году	2022	8 478 339	4 750 627	39 962	1 145 830	2 541 918
- признано в качестве дохода как экономия застройщика в 2023 году		24 123	13 316	0	3 159	7 648

Численность персонала

Списочная численность на 31.12.2023 г. составила 26 человек.

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. составляет 24,4 человек.

5. НЕЗАВЕРШЕННЫЕ СУДЕБНЫЕ РАЗБИРАТЕЛЬСТВА

Незавершенные судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное влияние на финансовое состояние Общества, на дату подписания годовой отчетности отсутствуют.

6. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Риски, связанные с ухудшением делового климата в результате введения санкций

В 2024 году Общество продолжает исполнять заключенные ранее договоры долевого участия на строительство и передачу объектов участникам долевого строительства и заключает новые договоры долевого участия.

Руководством Общества на регулярной основе проводится анализ рыночной и финансовой ситуации, оценивается платежеспособность должников с целью оперативно реагировать на меняющиеся обстоятельства и по возможности минимизировать потери.

Риски изменения процентных ставок и курса валют

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранных валютах. Это означает, что риск повышения курсов валют не является значимым для Общества.

Общество имеет на балансе значительные суммы долгосрочных кредитов и займов.

По состоянию на 28.02.2024 суммы долгосрочных кредитов и займов составили:

	Кредитор	Сумма, тыс. руб.	% годовых	Комментарии
1	ПАО Сбербанк Кредитный договор № 4927 от 27.04.2023г.	392 114	0,01 %	Срок полного погашения 20.12.2025г.
3	Приоритет ООО б/н от 29.11.2018	39 748	6%	Срок погашения 30.09.2026. Изменение процентной ставки не предусмотрено.

Мы считаем негативный эффект от повышения ставки несущественным и полагаем, что ожидаемый нами финансовый результат за 2024 год останется в положительной зоне даже с учетом потенциального роста процентной ставки.

Риски влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Общества

Распространение пандемии коронавируса (COVID-19), вспышка которого произошла в первом квартале 2020 года и продолжалась в течении 2021 г и 2022 г., и связанные с ней ограничительные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, ограничения на проведение собраний и встреч, карантин и изоляцию, не оказали существенного влияния на бизнес-процессы Общества.

При этом руководством Общества были предприняты меры по минимизации расходов Общества на период ограничений, а также меры по сохранению в надлежащем состоянии имущественного комплекса и поддержке персонала.

Сокращение персонала не производилось, изменений в признании выручки (доходов) не произошло. Необходимость пересмотра оценки рисков, связанных с деятельностью Общества и его бухгалтерской (финансовой) отчетностью, а также пересмотра принятых ответных действий на выявленные риски отсутствует. Указанная ситуация не повлияла на соблюдение Обществом принципа непрерывности деятельности.

В системах внутреннего контроля и процессах Общества не происходило задержки в работе средств внутреннего или задержки с получением информации, необходимой для подготовки бухгалтерской отчетности в связи с ограниченными ресурсами или ограниченным доступом к информации.

7. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

В 2023 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с

коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается.

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов (финансовых вложений, дебиторской задолженности), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подтверждена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

8. ВЫВОДЫ ПО ИТОГАМ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА В 2023 Г.

Обеспечение непрерывности деятельности Общества

Величина чистых активов Общества превышает размер Уставного капитала, что соответствует требованиям статьи 35 Федерального закона РФ от 26.12.95г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Общество не имеет просроченной кредиторской задолженности на конец отчетного периода.

Руководство Общества считает возможным и целесообразным продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общества минимум в течение 12 месяцев, следующих за отчетной датой, по направлениям:

- деятельность застройщика;

- сдача в аренду недвижимого имущества.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, сокращении деятельности или защите от кредиторов.

Таким образом, Общество способно осуществлять хозяйственную деятельность и отвечать по принятым на себя обязательствам в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

Генеральный директор

Главный бухгалтер

20 марта 2024 г.



Б. Ю. Кашеваров

Ю. В. Кузнецова