

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Единственному акционеру Акционерного общества «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ»

Мнение с оговоркой.

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ» (ОГРН 1107746890987), состоящей из:

1. бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года,
2. отчета о финансовых результатах за 2023 год,
3. приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
 - отчета об изменениях капитала,
 - отчета о движении денежных средств за 2023 год,
 - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение АО «МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ» 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 с оговоркой.

Общество не раскрывает в годовой бухгалтерской отчетности в составе связанных сторон информацию о конечной контролирующей стороне (бенефициарном владельце), что является отступлением от требований ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах».

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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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.

Ключевые вопросы аудита.

Мы определили, что за исключением вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», отсутствуют иные ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Важные обстоятельства.

Мы обращаем внимание на пояснение (пункт 2 «Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами») к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, в котором указана информация, свидетельствующая о значительном объеме хозяйственных операций со связанными сторонами. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим вопросом.

Мы обращаем внимание на пояснение (пункт 6.1.6 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям») к годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, в котором указано, что сумма НДС, сформированная в строке 1220 бухгалтерского баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» в части объектов строительства подлежит распределению между жилыми и нежилыми помещениями и объектами по мере формирования их окончательной

стоимости после ввода объекта в эксплуатацию. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим вопросом.

Прочая информация, включенная в годовой отчет.

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о годовой бухгалтерской 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 отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской 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. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения

существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Валяева Екатерина Геннадьевна
Директор аудиторской организации,
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
ОРНЗ 22006138803
(квалификационный аттестат аудитора
№ 042504, выдан 28 февраля 2002)



Аудиторская организация
Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит»
105118, город Москва вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора
ул. Вольная, дом 25, стр. 3, помещ. 245
ОРНЗ 12006191035
«26» апреля 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Форма по ОКУД			0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2023	
Организация	Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"	по ОКПО	49880225		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7702745198		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	129090, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Мещанский, ул Гиляровского, дом 4, корпус 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Оценка-Аудит"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	3444181019		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1103444006236		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
611	Нематериальные активы	1110	5 109	3 031	5 351
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
612	Основные средства	1150	252 302	285 536	81 336
612	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 711 297	-	-
613	Финансовые вложения	1170	-	-	-
63	Отложенные налоговые активы	1180	995 385	888 103	2 237 608
614	Прочие внеоборотные активы	1190	1 825	1 091	1 543
	Итого по разделу I	1100	3 965 918	1 177 761	2 325 838
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
615	Запасы	1210	20 520 675	21 376 535	23 251 226
	в том числе:				
	Затраты по незавершенному строительству	12101	11 906 864	17 557 933	15 873 358
	в том числе по объектам долевого строительства	12111	9 604 992	15 981 749	10 556 465
	Затраты в незавершенном производстве	12102	812 254	714 249	707 223
	Готовая продукция	12103	7 710 061	2 925 625	6 596 175
	Сырье материалы и другие аналогичные ценности	12104	3 324	9 641	503
	Готовая продукция отгруженная	12105	88 172	169 078	73 967
616	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 867 897	1 553 887	1 403 281
	Дебиторская задолженность	1230	11 925 121	12 311 089	11 253 813

617	в том числе: Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12310			
			7 897 590	7 897 590	7 938 876
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12311	-	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12312	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами	12313	7 897 590	7 897 590	7 938 876
	Дебиторская задолженность платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе:	12320			
			4 027 531	4 410 084	3 315 437
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12321	213 387	2 711 283	2 212 490
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12322	432 340	151 578	381 024
	Расчеты с разными дебиторами	12323	3 381 804	1 550 638	721 923
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
618	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 024 839	612 648	11 325 693
619	Прочие оборотные активы	1260	11 108	1 202	1 607
	Итого по разделу II	1200	37 349 641	35 855 361	47 235 620
	БАЛАНС	1600	41 315 559	37 033 122	49 561 458

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
6110	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 506 626	1 506 626	1 506 626
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
6110	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	2 817 885	2 817 885	2 817 885
6110	Резервный капитал	1360	75 331	75 331	3 082
6110	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	16 268 565	15 219 871	10 729 002
	Итого по разделу III	1300	20 668 407	19 619 713	15 056 595
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
6111	Заемные средства	1410	1 359 603	-	674 519
63	Отложенные налоговые обязательства	1420	214 393	271 808	1 597 432
6112	Оценочные обязательства	1430	1 157 866	730 231	774 564
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	2 731 861	1 002 039	3 046 515
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	13
6113	Кредиторская задолженность	1520	17 915 290	16 389 660	31 407 476
	в том числе:				
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	15201	14 590 189	13 119 166	25 250 074
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15202	346 263	187 949	1 526 965
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15203	331 699	414 006	367 957
	Расчеты с учредителями (участниками) по выплате дохода	15204	1 007 663	1 084 000	1 370 473
	Расчеты с разными кредиторами	15205	1 639 476	1 584 539	2 891 737
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
6112	Оценочные обязательства	1540	-	21 710	50 859
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17 915 290	16 411 370	31 458 348
	БАЛАНС	1700	41 315 559	37 033 122	49 561 458



Руководитель

**Молоканова Анастасия
Константиновна**
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

26 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

Организация	Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"	Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКПО	49880225		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7702745198		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
621	Выручка	2110	6 280 851	10 269 877
621	Себестоимость продаж	2120	(1 215 059)	(1 018 811)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 065 792	9 251 066
621	Коммерческие расходы	2210	(532 333)	(491 577)
621	Управленческие расходы	2220	(234 871)	(209 891)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 298 588	8 549 598
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	120 406	461 940
	Проценты к уплате	2330	(135 238)	(2 685)
	Прочие доходы	2340	749 991	91 387
	Прочие расходы	2350	(3 024 700)	(1 489 336)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 009 047	7 610 904
	Налог на прибыль	2410	(438 904)	(1 587 786)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(603 601)	(1 563 906)
	отложенный налог на прибыль	2412	164 697	(23 880)
	Прочее	2460	(521 449)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 048 694	6 023 118

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	1 048 694	6 023 118
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	3	27
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Молоканова Анастасия
Константиновна**

(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

26 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	2023
49880225	
7702745198	
71.12.2	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

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

по

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

по ОКОПФ / ОКФС

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

по ОКЕИ

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	1 506 626	-	2 817 885	3 082	10 729 002	15 056 595
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	6 023 118	6 023 118
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	6 023 118
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	-	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	-	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 460 000)	(1 460 000)
в том числе:							
убыток	3221	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	-	(1 460 000)	(1 460 000)

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	72 249	(72 249)	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 506 626	-	2 817 885	75 331	15 219 871	19 619 713
Увеличение капитала - всего: за 2023 г.	3310	-	-	-	-	1 048 694	1 048 694
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 048 694	1 048 694
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	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 506 626	-	2 817 885	75 331	16 268 565	20 668 407

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	20 668 407	19 619 713	15 056 595



**Молоканова Анастасия
Константиновна**
(расшифровка подписи)

по Доверенности №33/23 от 15.07.2023

Руководитель

26 марта 2024 г.

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

Организация Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ" Форма по ОКУД 0710005 Дата (число, месяц, год) 31 12 2023
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ по ОКПО 49880225
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика ИНН 7702745198
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКВЭД 2 71.12.2
Непубличные акционерные общества / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС 12267 16
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

Коды		
0710005		
31	12	2023
49880225		
7702745198		
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	10 508 720	6 510 999
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 084 419	2 975 239
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	75
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
целевое финансирование по договорам долевого участия	4114	5 409 571	3 052 675
прочие поступления	4119	14 730	483 010
Платежи - всего	4120	(9 508 531)	(14 034 782)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 810 381)	(7 370 673)
в связи с оплатой труда работников	4122	(390 833)	(446 158)
процентов по долговым обязательствам	4123	(135 133)	(29 181)
налога на прибыль организаций	4124	(63 650)	(4 484 176)
прочие платежи	4129	(2 108 534)	(1 704 594)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 000 189	(7 523 783)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	134 152	40 786
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	6 063	40 786
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	128 089	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 415)	(400 066)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(5 415)	(400 066)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	128 737	(359 280)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 799 322	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 799 322	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(516 057)	(2 395 743)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(76 337)	(1 746 743)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(439 720)	(649 000)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 283 265	(2 395 743)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	2 412 191	(10 278 806)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	612 648	11 325 693
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 024 839	612 648
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(434 239)



**Молоканова Анастасия
Константиновна**
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация **Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"**
 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

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

Коды		
0710003		
2023	12	31
49880225		
7702745198		
71.12.2		
12267	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-



Руководитель

(подпись)

**Молоканова Анастасия
Константиновна**
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

Расчет стоимости чистых активов

Акционерное общество "МОСКОВСКИЙ ГОРОДСКОЙ ЦЕНТР ПРОДАЖИ НЕДВИЖИМОСТИ"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	5 109	3 031	5 351
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	252 302	285 536	81 336
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 711 297	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	995 385	888 103	2 237 608
Прочие внеоборотные активы	1190	1 825	1 091	1 543
Запасы	1210	20 520 675	21 376 535	23 251 226
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 867 897	1 553 887	1 403 281
Дебиторская задолженность*	1230	11 925 121	12 311 089	11 253 813
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 024 839	612 648	11 325 693
Прочие оборотные активы	1260	11 108	1 202	1 607
ИТОГО активы	-	41 315 559	37 033 122	49 561 458
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	1 359 603	-	674 519
Отложенные налоговые обязательства	1420	214 393	271 808	1 597 432
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	1 157 866	730 231	774 564
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	13
Кредиторская задолженность	1520	17 915 290	16 389 660	31 407 476
Доходы будущих периодов**	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	21 710	50 859
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	20 647 151	17 413 409	34 504 863
Стоимость чистых активов	-	20 668 407	19 619 713	15 056 595

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**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**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	15 565	(12 567)	1 078	(8 457)	8 336	(1 346)	-	-	8 186	(5 576)
	5110	за 2022г.	15 565	(10 214)	-	-	-	(2 353)	-	-	15 565	(12 567)
в том числе:												
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	550	(550)	-	-	-	-	-	-	550	(550)
	5111	за 2022г.	550	(220)	-	-	-	(330)	-	-	550	(550)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2023г.	15 015	(12 017)	1 078	(8 457)	8 336	(1 346)	-	-	7 636	(5 026)
	5112	за 2022г.	15 015	(9 993)	-	-	-	(2 023)	-	-	15 015	(12 017)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 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	-	-	-
в том числе:				
Прочие нематериальные активы	5131	550	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132	1 772	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5180	за 2023г.	33	3 544	(1 078)	2 499	33
	5190	за 2022г.	-	33	-	-	33
Интернет-сайт для АО "Центр-Инвест"	5181	за 2023г.	-	2 499	-	2 499	-
Товарный знак "TITUL"	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-
Презентационный сайт для жилых комплексов под брендом TITUL (https://TITUL.MOSCOW)	5182	за 2023г.	33	45	(78)	-	-
	5192	за 2022г.	-	33	-	-	33
	5183	за 2023г.	-	1 000	(1 000)	-	-
	5193	за 2022г.	-	-	-	-	-



Молоканова Анастасия
Константиновна
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

Руководитель (подпись)

26 марта 2024 г.

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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	36	2 772 337	(36)	(2 772 337)	-
	5250	за 2022г.	-	296 380	-	(296 344)	36
в том числе:							
	Офисные помещения (2150 кв.м) г. Москва, ул.Вавилова, д. 27	5241	за 2023г.	36	(36)	-	-
Шторы рулонные с электроприводом (ОП ТИТУЛ)	5251	за 2022г.	-	36	-	-	36
	5242	за 2023г.	-	441	-	(441)	-
Перегородка раздвижная (ОП ТИТУЛ)	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5243	за 2023г.	-	978	-	(978)	-
Объемные световые буквы (ОП Титул)	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2023г.	-	367	-	(367)	-
Стойка для альбома (ОП ТИТУЛ)	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5245	за 2023г.	-	168	-	(168)	-
Столешица в санузел 4000*250 (ОП ТИТУЛ)	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5246	за 2023г.	-	146	-	(146)	-
Шкаф для клиентов (МДФ, латунный лст шлифованный, стекло лакобель, ДСП (ОП ТИТУЛ)	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2023г.	-	168	-	(168)	-
Кресло 700x76Dx74.5H см Бук, металл, мдф, влагостойкая фанера (ОП Титул)	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5248	за 2023г.	-	533	-	(533)	-
Телевизор Samsung UE85AU 7100 (ОП Титул)	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5249	за 2023г.	-	190	-	(190)	-
Буквы объемные Титул	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	99	-	(99)	-
Зеркало 900 м (ОП Титул)		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	107	-	(107)	-
Ноутбук MSI Stealth GS77		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	593	-	(593)	-
Ноутбук ASUS ROG Strix		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	169	-	(169)	-
Ноутбук ASUS TUF		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	226	-	(226)	-
Здание по адресу: поселение Внуковское, ул.Корняя Чуковского, д.2 стр.1 (ГРЦ Сказка)		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	2 718 829	-	(2 718 829)	-
ЗУ 2768 м2, Костомаровский 15, 77-01:0003002		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	11 666	-	(11 666)	-
ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15 (1-2 этапы), 77-09:0001009		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	790	-	(790)	-
ЗУ 3123 м2, Фестивальная 15 (3-4 этапы), 77-09:0001009		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	926	-	(926)	-
ЗУ 284 м2, Фестивальная 15 (1-2 этапы), 77-09:0001009		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	72	-	(72)	-

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	351 213	296 343	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	5 457	5 457	8 746 860
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	27 236	27 236	27 236
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель

Молоканова Анастасия
Константиновна(подпись)
(расшифровка подписи)

по Доверенности №33/23 от 15.07.2023

26 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
														выбыло	на конец периода
Запасы - всего	5400	за 2023г.	22 546 624	(1 170 090)	21 376 534	29 436 221	(30 389 108)	97 028	-	X	21 593 737	(1 073 062)	20 520 675		
	5420	за 2022г.	24 943 703	(1 692 478)	23 251 225	16 102 642	(18 499 720)	522 388	-	X	22 546 624	(1 170 090)	21 376 534		
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	1 905	-	1 905	14 385	(14 870)	-	-	-	1 420	-	1 420		
	5421	за 2022г.	503	-	503	15 304	(13 902)	-	-	-	1 905	-	1 905		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	4 058 986	(1 133 363)	2 925 623	14 340 383	(9 645 343)	89 398	-	-	8 754 026	(1 043 965)	7 701 061		
	5422	за 2022г.	7 814 306	(1 227 742)	6 586 564	4 406 895	(8 162 216)	94 379	-	-	4 058 986	(1 133 363)	2 925 623		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	7 737	-	7 737	1 494	(7 327)	-	-	-	1 904	-	1 904		
	5423	за 2022г.	9 610	-	9 610	-	(1 873)	-	-	-	7 737	-	7 737		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	169 087	-	169 087	80 245	(161 160)	-	-	-	88 172	-	88 172		
	5424	за 2022г.	73 967	-	73 967	261 588	(166 467)	-	-	-	169 087	-	169 087		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	714 249	-	714 249	709 514	(611 509)	-	-	-	812 254	-	812 254		
	5425	за 2022г.	707 223	-	707 223	670 796	(663 769)	-	-	-	714 249	-	714 249		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	532 714	(532 714)	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	491 577	(491 577)	-	-	-	-	-	-		
Затраты по незавершенному строительству	5407	за 2023г.	17 594 660	(36 727)	17 557 933	13 757 486	(19 416 185)	7 630	-	-	11 935 961	(29 097)	11 906 864		
	5427	за 2022г.	16 338 094	(464 736)	15 873 358	10 256 482	(8 999 916)	428 009	-	-	17 594 660	(36 727)	17 557 933		

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	-	-	-



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна
 (расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода			
			На начало года		выбыло								учтенная по условиям договора		величина резерва по сомнительным долгам	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность				
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-	-
	5521	за 2022г.	7 938 376	-	-	-	-	(40 786)	-	-	-	-	-	7 897 590	-	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	7 897 590	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7 897 590	-	-
	5523	за 2022г.	7 938 376	-	-	-	-	(40 786)	-	-	-	-	-	7 897 590	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	4 413 532	-	13 669 011	-	-	(13 627 713)	-	(10 777)	(416 489)	-	-	4 444 020	-	(416 489)
в том числе:	5530	за 2022г.	3 315 437	-	6 244 863	-	-	(5 146 801)	-	-	-	-	-	4 413 532	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	151 578	-	5 773 556	-	-	(5 491 483)	-	(12)	(1 299)	-	-	433 639	-	(1 299)
	5531	за 2022г.	381 024	-	3 414 781	-	-	(3 644 227)	-	-	-	-	-	151 578	-	-
Авансы выданные	5512	за 2023г.	2 711 283	-	1 093 545	-	-	(3 391 860)	-	(6 282)	(193 299)	-	-	406 686	-	(193 299)
	5532	за 2022г.	2 212 490	-	1 663 359	-	-	(1 164 566)	-	-	-	-	-	2 711 283	-	-
Прочая	5513	за 2023г.	1 550 638	-	6 801 910	-	-	(4 744 370)	-	(4 483)	(221 891)	-	-	3 603 695	-	(221 891)
	5533	за 2022г.	721 923	-	1 166 723	-	-	(338 008)	-	-	-	-	-	1 550 638	-	-
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	12 311 089	-	13 669 011	-	-	(13 627 713)	-	(10 777)	(416 489)	-	-	12 341 610	-	(416 489)
	5520	за 2022г.	11 253 813	-	6 244 863	-	-	(5 187 587)	-	-	-	-	-	12 311 089	-	(416 489)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	4 444 019	4 027 531	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	433 639	432 340	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	406 686	213 387	-	-	-	-
прочая	5543	3 603 695	3 381 804	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из Долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из Дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло					
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	-	1 799 322	135 238	(574 957)	-	-	-	1 359 603	
	5571	за 2022г.	674 519	-	3 663	(678 182)	-	-	-	-	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	-	1 799 322	135 238	(574 957)	-	-	-	1 359 603	
	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	674 519	-	3 663	(678 182)	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	16 389 660	35 997 117	-	(34 466 613)	(4 876)	-	-	17 915 290	
	5580	за 2022г.	31 407 489	19 092 458	-	(34 110 287)	-	-	-	16 389 660	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	187 949	13 462 008	-	(13 302 343)	(1 351)	-	-	346 263	
	5581	за 2022г.	1 526 965	6 882 541	-	(8 221 557)	-	-	-	187 949	
авансы полученные	5562	за 2023г.	414 006	562 702	-	(644 800)	(209)	-	-	331 699	
	5582	за 2022г.	367 957	626 618	-	(580 569)	-	-	-	414 006	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	32 714	602 743	-	(146 243)	-	-	-	489 214	
	5583	за 2022г.	1 990 003	2 683 275	-	(4 640 564)	-	-	-	32 714	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	13	-	-	(13)	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	1 551 825	903 645	-	(1 301 892)	(3 316)	-	-	1 150 262	
	5586	за 2022г.	901 734	1 658 922	-	(1 008 831)	-	-	-	1 551 825	
расчеты с учредителями	5567	за 2023г.	1 084 000	-	-	(76 337)	-	-	X	1 007 663	
	5587	за 2022г.	1 370 743	1 460 000	-	(1 746 743)	-	-	X	1 084 000	
расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5568	за 2023г.	13 119 166	20 466 021	-	(18 994 998)	-	-	X	14 590 189	
	5588	за 2022г.	25 250 074	5 781 102	-	(17 912 010)	-	-	X	13 119 166	
Итого	5550	за 2023г.	16 389 660	37 796 439	135 238	(35 041 570)	(4 876)	X	-	19 274 893	
	5570	за 2022г.	32 082 008	19 092 458	3 663	(34 788 469)	-	-	-	16 389 660	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Молоканова Анастасия Константиновна (подпись)
 (расшифровка подписи)

по Доверенности №33/23 от 15.07.2023

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	10 019	534 634
Расходы на оплату труда	5620	411 933	228 645
Отчисления на социальные нужды	5630	108 919	54 189
Амортизация	5640	82 946	15 581
Прочие затраты	5650	1 368 446	887 230
Итого по элементам	5660	1 982 263	1 720 279
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 982 263	1 720 279

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



**Молоканова Анастасия
Константиновна**
(расшифровка подписи)

по доверенности №33/23 от 15.07.2023

Руководитель
26 марта 2024 г.

26 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах,
включая основные положения учетной
политики
за 2023 год**

Оглавление

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ	4
1.1 Территориально обособленные подразделения	4
1.2 Основные виды деятельности	5
1.3 Информация об исполнительных органах	5
1.4 Сведения о ревизионной комиссии	6
1.5 Сведения об аудиторском обществе	6
1.6 Информация о численности работников	6
1.7 Сведения об акциях	6
2. СВЕДЕНИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ И ОПЕРАЦИЯХ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	8
3. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ	11
4. ИНФОРМАЦИЯ О СОПОСТАВИМОСТИ ДАННЫХ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА	12
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ ОБЩЕСТВА	13
5.1 Основные средства и капитальные вложения	13
5.2 Нематериальные активы	14
5.3 Сырье и материалы	14
5.4 Незавершенное производство	14
5.5 Готовая продукция	15
5.6 Финансовые вложения	15
5.7 Дебиторская задолженность	15
5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты	16
5.9 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам	16
5.10 Кредиторская задолженность	16
5.11 Доходы и расходы	16
5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы	18
5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков	18
5.12.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)	19
5.12.3 Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства	20
5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год	20
5.12.5 Резервы по сомнительным долгам	21
5.12.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода	21
5.12.7 Резерв под обесценение финансовых вложений	21
5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов	22
5.13 Расчеты по налогу на прибыль	22
5.14 Инвентаризация	23
5.15 Забалансовые статьи учета	23
6. ПОЯСНЕНИЯ К СУЩЕСТВЕННЫМ СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА, ОТЧЕТА О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ И ОТЧЕТА О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ	23
6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу	23
6.1.1 Нематериальные активы	23
6.1.2 Основные средства	24
6.1.3 Финансовые вложения	24
6.1.4 Прочие внеоборотные активы	25
6.1.5 Запасы	25
6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	26
6.1.7 Дебиторская задолженность	27
6.1.8 Денежные средства и эквиваленты	28
6.1.9 Прочие оборотные активы	28
6.1.10 Капитал и резервы	29
6.1.11 Заемные средства	29
6.1.12 Оценочные обязательства	30
6.1.13 Кредиторская задолженность	31

6.2	Пояснения к отчету о финансовых результатах	31
6.2.1	Доходы и расходы	31
6.2.2	Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию	34
6.3	Информация о постоянных и временных разницеах, отложенных налоговых активах и обязательства	34
6.4	Пояснения к отчету о движении денежных средств	37
7.	РАСШИФРОВКА ЗАБАЛАНСОВЫХ СТАТЕЙ УЧЕТА	38
7.1	Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)	38
7.2	Обеспечения обязательств и платежей полученные	38
7.3	Обеспечения обязательств и платежей выданные	40
8.	ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ	42
9.	УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	42
10.	СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	43
11.	ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ	44
12.	ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ	44

1. Общие сведения об организации

Правовая форма: Акционерное общество

Полное наименование: Акционерное общество «Московский городской центр продажи недвижимости»

Юридический и фактический адрес местонахождения: Российская Федерация, 129090, г. Москва, ул. Гиляровского, д.4 корп.1

Дата государственной регистрации: 01.11.2010г.

ОГРН: 1107746890987

ИНН: 7702745198

КПП: 770201001

Зарегистрировано в ИФНС России №46 по г. Москве 01.11.2010г. (Свидетельство серия 77 № 013892607).

1.1 Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2023г. Обществом были созданы следующие территориально обособленные структурные подразделения:

15.01.2018г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 43 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Фестиваль парк», расположенное по строительному адресу: г. Москва, Левобережный, мкр.2Г,17,18,19;

01.07.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 9 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Титул», расположенное по строительному адресу: 109028, г. Москва, Серебряническая наб.,7-11;

01.09.2019г. Обществом создано и поставлено на учет в МИФНС № 51 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Городские истории», расположенное по строительному адресу: 108811, Москва г, Внуковское п, тер.ТПУ «Рассказовка», з/у 13/6 А;

01.08.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС № 8 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Диалог», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Большая Спасская, вл.35-37;

01.10.2020 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «ЖК Настоящее», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Винницкая, дом 8;

03.02.2022 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №29 по г. Москве обособленное подразделение Офис продаж «Вилл Тауэрс», расположенное по строительному адресу: г. Москва, ул. Минская, вл.1/1, стр.1;

01.12.2023 Обществом создано и поставлено на учет в ИФНС №51 Многофункциональный торговый центр «Сказка» с местом нахождения: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Корнея Чуковского, дом 2.

1.2 Основные виды деятельности

Основные виды деятельности, которые осуществляло Общество в 2023 году:

- осуществление инвестиционной деятельности в сфере создания и реконструкции недвижимого имущества с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в том числе в рамках развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях строительства жилых и не жилых объектов недвижимости;
- осуществление функций застройщика при долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- купля-продажа собственного недвижимого имущества;
- оказание услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых и иных услуг;
- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом.

Общество является членом саморегулируемых организаций:

- Ассоциация Проектных строительных организаций «ЭнергоТеплоМеталлургПроект» (рег.номер 082, дата регистрации в реестре членов саморегулируемой организации 26.03.2010г. на основании протокола №15 Совета Некоммерческого партнерства «ЭнергоТеплоМеталлургПроект»),
- Ассоциация «Объединение профессиональных строителей «РусСтрой» (рег.номер 864, дата регистрации 16.11.2010г. на основании решения о приеме в члены саморегулируемой организации №12/140 от 16.11.2010г.).

1.3 Информация об исполнительных органах

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется с 23июля 2021г. единоличным исполнительным органом Общества Генеральным директором Илларионовым Сергеем Михайловичем (Протокол заседания Совета Директоров №1/07-21 от 21.07.2021г.)

Единственным акционером АО "Центр-Инвест" является ООО "СТМ" (ИНН 7709986812 КПП 770901001).

Вознаграждение основного управленческого персонала (генеральный директор, заместители генерального директора, советник генерального директора по правовым и корпоративным вопросам) составило:

Вид	За 2021г., тыс.руб.	За 2022г., тыс.руб.	За 2023г., тыс.руб.
Краткосрочные вознаграждения	47 245	90 236	74 380
Страховые взносы, начисленные на сумму краткосрочного вознаграждения	8 079	16 732	13 961

1.4 Сведения о Ревизионной комиссии

Согласно п.11.1 Устава Общества, а также в соответствии с Решением №23 единственного акционера от 13.05.2021г. и Решением №1/14-05.2022 от 14.05.2022г. контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляется Ревизором, Максимовой Е.В.

1.5 Сведения об аудиторе Общества

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Оценка-Аудит» (ООО «Оценка-Аудит»).

Адрес местонахождения: 105118, город Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Соколиная гора, ул. Вольная, дом 25, стр. 3, помещ. 245

Основной регистрационный номер 12006191035 в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Некоммерческого партнерства «Содружество».

1.6 Информация о численности работников

Среднесписочная численность работающих за 2023г. – 142 человека, за 2022г. – 135 человек, за 2021г. – 123 человека.

1.7 Сведения об акциях

По состоянию на 31.12.2017г. Уставный капитал Общества состоял из обыкновенных именных акций в количестве 342 415 (Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) штук, номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая и составлял 34 241 500 (Тридцать четыре миллиона двести сорок одну тысячу пятьсот) рублей.

20.12.2017г. внеочередным общим собранием акционеров принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в сумме 1 472 384 500 рублей на следующих условиях:

-категории (типы) акций, номинальная стоимость которых увеличивается – обыкновенные именные акции;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции до увеличения – 100 (сто) рублей;

-номинальная стоимость обыкновенной именной акции после увеличения – 4 400 (четыре тысячи четыреста) рублей;

-дата конвертации – пятый рабочий день после государственной регистрации выпуска ценных бумаг. Конвертация акций осуществляется в один день, определяемый датой конвертации. Одна обыкновенная акция номинальной стоимостью 100 (сто) рублей конвертируется в одну обыкновенную акцию номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) рублей по данным реестра акционеров на дату конвертации;

-имущество (собственные средства), за счет которого (которых) осуществляется увеличение уставного капитала – нераспределенная прибыль прошлых лет.

В соответствии с решением Банка России от 30.01.2018г. осуществлена государственная регистрация выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещаемых путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью.

Количество ценных бумаг выпуска: 342 415 (Триста сорок две тысячи четыреста пятнадцать) шт.

Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска: 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб.

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости): 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) руб.

Выпуску присвоен государственный регистрационный номер 1-02-14810-А.

06.02.2018г. регистратором ООО «Реестр-РН» в реестр владельцев именных ценных бумаг Общества внесена запись о конвертации обыкновенных именных акций Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-01-14-810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп. в обыкновенные именные акции Общества государственного регистрационного номера выпуска 1-02-14810-А от 30.01.2018г. номинальной стоимостью 4 400 (Четыре тысячи четыреста) руб.00 коп.

В результате конвертации ценные бумаги (акции) Общества (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-14810-А от 10.02.2012г. номинальной стоимостью 100 (Сто) руб. 00 коп.) аннулированы.

В соответствии с решением Банка России от 07.03.2018г. осуществлена государственная регистрация отчета об итогах выпуска акций именных обыкновенных бездокументарных АО «Московский городской центр продажи недвижимости», размещенных путем конвертации акций в акции той же категории (типа) с большей номинальной стоимостью, государственный регистрационный номер выпуска 1-02-14810-А.

23 марта 2018г в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные документы юридического лица, связанных с внесением изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ на основании заявления.

По состоянию на 31.12.2021г., 31.12.2022г., 31.12.2023г. уставный капитал Общества не менялся и составляет 1 506 626 000 (Один миллиард пятьсот шесть миллионов шестьсот двадцать шесть тысяч) рублей.

2. Сведения о связанных сторонах и операциях со связанными сторонами

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 14 от 28.09.2020г. избран Совет директоров, переизбран Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 24 от 30.06.2021 г. ,в следующем составе:

Здесь и далее персональные данные скрыты

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № б/н от 01.07.2021г. избран Совет директоров в следующем составе, полномочия продлены решением №1/30.06.2022 от 30.06.2022г.:

Общество за 2021 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 15 от 03.11.2020г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 1 081 800 (Один миллион восемьдесят одна тысяча восемьсот) рублей.

Решением единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 22/23-1 от 13.07.2022г. избран Совет директоров в следующем составе:

Общество за 2022 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» № 15 от 03.11.2020г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 6 000 000 (Шесть миллионов) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 1 093 800 (Один миллион девяносто три тысячи восемьсот) рублей.

Решением единственного акционера № 5 от 11.05.2023 г. избран Совет директоров в следующем составе:

Решением единственного акционера № 9 от 03.07.2023г. избран Совет директоров в следующем составе:

Решением единственного акционера № 13 от 03.10.2023г. избран Совет директоров в следующем составе:

Общество за 2023 г. на основании Решения единственного акционера АО «Центр-Инвест» №14 от 18.12.2023г. начислило и выплатило вознаграждение членам Совета директоров в сумме 6 090 000 (Шесть миллионов девяносто тысяч) рублей 00 копеек.

Сумма страховых взносов начисленная и уплаченная на сумму вознаграждения составила 1 218 633 (Один миллион двести восемнадцать тысяч шестьсот тридцать три) рубля.

Перечень иных связанных сторон за период 2021-2023 гг. представлен в таблице:

Наименование связанной стороны	Характер отношений	Доля владения акционерным капиталом Общества	Дата признания/исключения из связанных сторон
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	01.12.2017
ООО "СТМ"	Совладельцы с долей равной или больше 20%	100%	21.07.2017
Компания Ренесекко Лимитед, регистрационный номер HE 357074	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	27.01.2017 по 06.03.2024
ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД КОМБИНИРОВАННЫЙ "АФМ. НОВО-МОСКОВСКИЙ"	Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-	30.06.2023

Информация по операциям со связанными сторонами, оказывающими влияние на финансовый результат отчетного и сопоставимого периода, представлена в таблице.

Наименование связанной стороны	Вид операций	Условия и форма расчетов	Сумма операций, тыс. руб.	
			2023	2022
ООО "СТМ"	Оказание услуг по аренде	100% ежемесячно, не позднее 5-го числа текущего месяца/ Безналичная форма расчетов	180	180
	Начисление процентов по займам выданным	Процентная ставка по займу 15 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2022 году/Безналичная форма расчетов	-	40 786
	Начисление процентов по займам полученным	Процентная ставка по займу 1 % годовых, оплата процентов одновременно с погашением суммы основного долга, в 2026 году/Безналичная форма расчетов	-	(3 663)
	Передача объектов недвижимости по договорам долевого участия, в т.ч. вознаграждение застройщика	Оплата в течение 11 месяцев после регистрации договора долевого участия.	917 784 301 398	105 092 23 213
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Приобретение товаров, работ, услуг	Первый этап аванс 100% Последующие этапы оплачиваются не позднее 5 рабочих дней после подписания акта оказанных услуг./ Безналичная форма расчетов	(13 020)	(13 020)

Показатели расчетов по операциям со связанными сторонами, не завершенных на конец отчетного периода и отраженные в бухгалтерском балансе Общества представлены в таблице:

Наименование связанной стороны	Наименование показателя	Сумма операций, тыс. руб.		
		На 31.12.2023	На 31.12.2022	На 31.12.2021
ООО "СТМ"	Дебиторская задолженность	10 841 734	8 080 924	8 450 507
	Расчеты с прочими дебиторами			
	Кредиторская задолженность	2 025 459		1 104
	Задолженность по займам выданным	-	-	-
	Задолженность по процентам по займам выданным	-		40 786
	Задолженность по займам полученным	-	(649 000)	(649 000)
	Задолженность по процентам по займам полученным	-		(25 519)
ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	Дебиторская задолженность	1 150	1 150	1 000
	Кредиторская задолженность		(200)	

Информация о движении денежных средств представлена в таблице:

ООО "СТМ"			
№ строки ОДДС	Наименование строки	2023 год	2022 год
	Денежные потоки от текущих операций		
4110	Поступления - всего, в том числе:		
4111	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	142 726	404 177
4114	целевое финансирование по договорам долевого участия	47 753	158 293
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	94 973	245 884
		142 726	404 177

	Денежные потоки от инвестиционных операций		
4220	Платежи - всего, в том числе:		
4223	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	-	(40 786)
4200	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	-	(40 786)
	Денежные потоки от финансовых операций		
4310	Поступления - всего, в том числе:		
4311	получение кредитов и займов		
	Платежи - всего, в том числе:		
4322	Выплата дивидендов	(76 337)	(2 424 925)
4323	Возврат кредитов и займов	(76 337)	(1 746 743)
4300	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	-	(678 182)
	ООО "СМАРТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	(76 337)	(2 424 925)
	Денежные потоки от текущих операций		
4120	Платежи - всего, в том числе:		
4121	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(13 020)	(13 020)
4100	Сальдо денежных потоков от текущих операций	(13 020)	(13 020)

Резервов по сомнительным долгам по связанным сторонам за отчетный период не создавалось, списания дебиторской задолженности в связи с невозможностью взыскания не осуществлялось в связи с отсутствием таковой.

3. Бухгалтерская отчетность

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06 декабря 2011г. "О бухгалтерском учете", а также действующими положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности.

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, а также приложений к ним. Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность предоставляется для утверждения акционерам Общества.

Общество представляет по одному обязательному экземпляру годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в налоговый орган РФ по месту своего нахождения, а так же всем заинтересованным пользователям.

Для целей раскрытия информации о финансовом положении Общества в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности показатель считается существенным, если его доля в статье отчетности превышает уровень существенности 5 % или не раскрытие показателя может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей.

В бухгалтерском балансе активы и обязательства представляются с разделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные. Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

В бухгалтерском балансе:

- расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства отражаются в разделе Оборотные активы;
- оценочные резервы (резерв под снижение стоимости материальных ценностей, резерв под обесценение финансовых вложений; резерв по сомнительным долгам) отражаются путем уменьшения соответствующих статей бухгалтерского баланса;
- расходы будущих периодов отражаются в разделах Внеоборотные активы, Оборотные активы в соответствии с условиями признания соответствующих активов;
- информация об оценочных обязательствах отражается в разделе Долгосрочные обязательства и Краткосрочные обязательства;
- расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве и инвестиционным контрактам, отражаются по отдельной строке в составе краткосрочной кредиторской задолженности;
- задолженность по процентам к получению по займам выданным, а также по процентам по банковским депозитам, отражается в составе прочей дебиторской задолженности;
- дебиторская задолженность по уплаченным поставщикам и подрядчикам авансам, связанным с работами и услугами по возведению объектов строительства, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

В отчете о финансовых результатах отражаются свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие:

- положительные и отрицательные курсовые разницы;
- прочие доходы и расходы, связанные с изменением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, под обесценение МПЗ, резервы по сомнительным долгам и т.п.).

При составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности в бухгалтерском балансе и отчете о финансовых результатах сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства отражается развернуто.

Текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения, определяемый в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах (п. 21 ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль»).

Сумма текущего и отложенного налога на прибыль, начисленного (скорректированного) в связи с обнаружением ошибок (искажений) в предыдущие налоговые периоды, а также списание отложенных налоговых активов и обязательств, отражаются по отдельной статье отчета о финансовых результатах.

4. Информация о сопоставимости данных бухгалтерского учета

Ретроспективные корректировки показателей бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды в отчетном периоде Обществом не производились.

5. Информация об учетной политике Общества

В 2023 году в Обществе действовало Положение об учетной политике для целей бухгалтерского учета, утвержденное №3/1-Б/Д от 01.04.2023г. В Положение об учетной политике, действующее с 01.01.2023г.

5.1 Основные средства и капитальные вложения

Основные средства принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000,00 руб.

Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. В целях обеспечения сохранности данных объектов они учитываются обособленно до момента прекращения использования (выбытия или ликвидации).

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды (п. 8 ФСБУ 6/2020)

Ожидаемый период эксплуатации объекта с учетом производительности или мощности определяется на основании Классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1.

По всем объектам основных средств, за исключением основных средств, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются, амортизация начисляется линейным способом.

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

В соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете "Права пользования активами" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Принятые Обществом сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) раскрыты в п.6.1.1.2 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023г.

5.2 Нематериальные активы

В составе нематериальных активов учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п.3 Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007). Переоценка объектов нематериальных активов по текущей рыночной стоимости не производится.

Общество устанавливает срок полезного использования по каждому виду амортизируемых нематериальных активов при их постановке на учет исходя из срока действия исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и периода контроля над активом, или ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономическую выгоду (доход), но не более срока деятельности Общества и (или) максимального срока действия соответствующих исключительных прав, установленного ГК РФ.

Нематериальные активы, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования (нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования), не амортизируются.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течении срока их полезного использования.

Принятые Обществом сроки полезного использования нематериальных активов в соответствии с п.40 ПБУ 14/2007 раскрыты в п.6.1.1.1 настоящих Пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за 2023г.

5.3 Сырье и материалы

Материально-производственные запасы: материалы, товары, готовая продукция (далее - МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью МПЗ, приобретенных за плату признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и других возмещаемых налогов (кроме случаев, установленных законодательством РФ).

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

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, учитываемых в составе материально-производственных запасов, стоимость таких активов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

5.4 Незавершенное производство

Незавершенное производство (затраты на выполнение работ, выручка по которым не признана) на отчетную дату отражается в бухгалтерском учете по фактически произведенным затратам.

5.5 Готовая продукция

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

При отпуске готовой продукции ее оценка производится Обществом по себестоимости каждой единицы.

Под готовой продукцией также понимается конечный результат инвестиционной деятельности – объекты недвижимости готовые для продажи.

5.6 Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является серия однородных финансовых вложений с одинаковым номиналом, ценой покупки, датой погашения и т.п.

Финансовые вложения подразделяются на долгосрочные и краткосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) по состоянию на отчетную дату.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости равной сумме фактических затрат на их приобретение (за исключением суммы налога на добавленную стоимость иных возмещаемых налогов).

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

При выбытии активов, принятых к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

5.7 Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в зависимости от срока погашения делится на долгосрочную и краткосрочную.

Простые беспроцентные векселя, полученные в счет оплаты за реализованные товары, продукцию, работы, услуги, в том числе «товарные» векселя, не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Приобретенная по номинальной стоимости дебиторская задолженность (любые приобретенные по номиналу права требования, кроме прав займодавца по договорам процентного займа) не признаются финансовыми вложениями и отражаются Обществом в составе дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность по уплаченным авансам, связанным с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками по строительству объектов недвижимости, погашение которых осуществляется в сроки, установленными договорами, в том числе превышающие 12

месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла, отражается по строке 1210 Бухгалтерского баланса «Запасы».

5.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

В составе денежных средств и денежных эквивалентов в бухгалтерской отчетности Общества отражаются денежные средства в кассе и на расчетных счетах Общества, а также банковские депозиты, условиями которых не предусмотрен временной мораторий на снятие денежных средств по первому требованию или данный мораторий составляет менее трех месяцев после отчетной даты.

5.9 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам

Полученные кредиты и займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Проценты по полученным кредитам и займам отражаются в составе прочих расходов того отчетного периода, к которому они относятся, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Если согласно условиям заключенного договора, заемные средства были предоставлены займодавцем для целевого использования на приобретение (создание) инвестиционного актива, то возникшие расходы включаются в стоимость инвестиционного актива.

Затраты, связанные с получением заемных средств, а также дополнительные расходы, связанные с обслуживанием долга (кроме процентов и дисконта), в том числе банковские комиссии учитываются Обществом в составе текущих расходов полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были фактически произведены.

5.10 Кредиторская задолженность

Для расчетов с соинвесторами, в том числе по договорам долевого строительства в части средств, полученных на возмещение затрат на строительство, используется счет 76. Данные суммы отражаются в бухгалтерском балансе в строке 1520 "Кредиторская задолженность".

5.11 Доходы и расходы

В качестве доходов от обычных видов деятельности учитываются:

- выручка от оказания услуг по управлению продажами объектов недвижимости, рекламно-маркетинговых услуг;
- выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- выручка от сдачи имущества в аренду;
- выручка от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия в строительстве;
- экономия денежных средств на строительство объекта (экономия застройщика);
- выручка от оказания услуг технического заказчика;
- выручка от оказания прочих услуг.

Выручка от оказания услуг застройщика признается в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи объекта участником долевого строительства в сумме, указанной в акте приема-передачи объекта.

Выручка и себестоимость от операций по передаче объектов недвижимости по договорам участия в долевом строительстве многоквартирных домов в рамках Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в Отчете о финансовых результатах отражается в свернутом виде и называется "экономией/перерасходом застройщика".

Экономия/перерасход денежных средств на строительство инвестиционного объекта признается доходом/расходом на дату акта приема-передачи объекта с участником долевого строительства/соинвестором.

Выручка от продажи объектов недвижимости по договорам купли-продажи объекта недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99) в сумме, указанной в договоре. Для целей формирования финансового результата строительство и передача объектов недвижимости в рамках инвестиционного контракта признается операцией по купле-продаже будущей вещи.

В случае признания судебными органами РФ права покупателя на объект недвижимости, реализуемый по договорам купли-продажи будущей недвижимой вещи, предварительным договорам купли-продажи недвижимости с условием о предварительной оплате, выручка от продажи таких объектов недвижимости признается на дату государственной регистрации перехода права собственности на этот объект к покупателю (пп. "г" п. 12 ПБУ 9/99).

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются расходы, связанные с получением доходов (выручки) от обычных видов деятельности.

Для целей формирования финансового результата от обычных видов деятельности Обществом определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности без включения в них управленческих и коммерческих расходов и с учетом общепроизводственных расходов. Аналогичным образом формируется производственная себестоимость остатков готовой продукции и незавершенного производства.

Управленческие и коммерческие расходы ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности, не увеличивая себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг. В отчете о финансовых результатах Общества управленческие и коммерческие расходы отражаются отдельными статьями.

В составе незавершенного строительства учитываются затраты по незаконченным капитальным вложениям, в том числе по оборудованию, требующему монтажа, незаконченной реконструкции, модернизации основных средств, научно-исследовательским и опытно-конструкторским работам.

Затраты, связанные с возведением объектов недвижимости, в том числе объектов долевого строительства отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" в разрезе объектов строительства.

Затраты по объекту строительства включаются в стоимость этого объекта до момента передачи первого объекта инвестору (участнику долевого строительства) по акту приема-передачи.

Расходы на приобретение прав по инвестиционным контрактам включаются в состав затрат по объекту строительства с момента начала осуществления иных расходов по проекту. В случае, если по инвестиционному контракту осуществляется строительство нескольких объектов, расходы

на приобретение прав распределяются на конкретный объект после его ввода в эксплуатацию пропорционально его площади в общей площади всех объектов по контракту.

Расходы на обременения по инвестиционным контрактам (строительство и реконструкция дорог и объектов инженерной инфраструктуры, строительство объектов, подлежащих передаче городу) включаются в состав затрат по объекту строительства, к которому они относятся.

Затраты на строительство объекта распределяются между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машино-местами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. Для жилых помещений в расчет принимается общая площадь с учетом летних помещений с коэффициентом.

Затраты на обязательные отчисления (взнос) застройщика, привлекающего денежные средства участников долевого строительства, в случае выделения в договоре долевого участия вознаграждения застройщика, относятся на прямые затраты, связанные с оказанием услуг застройщика. В остальных случаях затраты на обязательные отчисления (взнос) застройщика относятся к коммерческим расходам.

Затраты, относящиеся к нескольким объектам строительства, распределяются между ними пропорционально их проектной площади.

Расходы, отличные от расходов, связанных с основными видами деятельности Общества признаются прочими расходами, в том числе:

- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств, незавершенного строительства, материалов и иных активов (кроме товаров и готовой продукции);
- проценты к уплате за предоставление в пользование денежных средств, в том числе процентные расходы, связанные с увеличением приведенной стоимости дисконтированных оценочных обязательств;
- суммы потерь по страховым случаям на дату возникновения (выявления);
- расходы, связанные с рассмотрением дел в судах (госпошлина).

В состав прочих расходов включаются также затраты, произведенные после начала передачи объектов соинвесторам / участникам долевого строительства, но необходимые для выполнения Обществом своих обязательств перед соинвесторами / участниками долевого строительства.

Прочие расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени их фактической оплаты

5.12 Оценочные обязательства и оценочные резервы

5.12.1 Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков

Общество создает оценочное обязательство на предстоящую оплату отпусков.

В конце отчетного года проводится инвентаризация величины оценочных обязательств перед работниками, в результате которой определяется их величина с учетом соответствующих страховых взносов.

Сумма оценочного обязательства по предстоящей оплате отпусков, подлежащая доначислению за месяц, рассчитывается по формуле:

$$\text{ОценОбяз мес.} = (\text{ЗОТ мес} + \text{ЗСтрВзн мес}) \times 8,33 \%,$$

где ОценОбяз мес. - сумма оценочного обязательства, подлежащая доначислению за месяц;
8,33% - доля дней отпуска за месяц, (28 дней за год -100%, 2,33 дня за месяц - 8,33 %);

ЗОТ мес - фактические затраты на оплату труда за месяц;

ЗСтрВзн мес - фактические затраты на страховые взносы за месяц.

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков по состоянию на 31 декабря отчетного года определяется по следующей формуле:

$$\text{ОценОбяз} = \text{СрЗар1} \times \text{Дн1} \times (1 + \text{СтВз1} / 100) + \text{СрЗар2} \times \text{Дн2} \times (1 + \text{СтВз2} / 100) + \dots + \text{СрЗарN} \times \text{ДнN} \times (1 + \text{СтВзN} / 100),$$

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на конец отчетного года;

СрЗар_i - средний дневной заработок *i*-го работника, исчисленный по состоянию на конец отчетного года в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней заработной платы (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 № 922);

Дн_i - количество календарных дней отпуска, на которые *i*-й работник имеет право по состоянию на конец отчетного года;

СтВз_i - суммарная ставка взносов во внебюджетные фонды (в процентах), применяемая к выплатам *i*-му работнику с 1-го числа следующего месяца;

N - количество работников на отчетную дату.

В случае если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.

Если величина оценочного обязательства по предстоящим выплатам отпускных работникам, отраженная в бухгалтерском учете на 31 декабря отчетного года, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по результатам инвентаризации, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится на прочие доходы.

Оценочное обязательство по оплате отпусков не подлежит дисконтированию так как погашение предполагается в течение 12 месяцев после отчетной даты.

5.12.2 Оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам)

Общество признает оценочные обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам).

Величина оценочного обязательства, признаваемого в бухгалтерском учете на отчетную дату, определяется в следующем порядке:

$$\text{Сумма гарантийного резерва} = \sum_0^n \frac{\text{сумма резерва в год}}{(1+i)^n}$$

где n - количество лет гарантии;

i - ставка дисконтирования.

Сумма резерва в год = Стоимость работ по договору подряда * 2% / Количество лет гарантии

Обязательство возмещения расходов по гарантийному ремонту, обслуживанию в размере 2% от стоимости строительно-монтажных работ, оборудования определено на основании заключенных договоров с подрядчиком, поставщиком. Данный процент подрядчиком определен в соответствии со сложившейся практикой принятия претензий от покупателей в течение гарантийного срока.

Сумма оценочного обязательства в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

В качестве ставки дисконтирования оценочных обязательств в отношении выданных гарантий покупателям (заказчикам) принимается учетная ставка ЦБ РФ на отчетную дату.

5.12.3 Оценочное обязательство по выплате неустойки и отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи объектов долевого строительства

Общество признает оценочное обязательство выплате неустойки и предоставлению отступных в связи с нарушением Застройщиком сроков передачи Участникам долевого строительства объектов долевого строительства, расположенных по адресам (строительным):

г. Москва, САО, район Левобережный, Фестивальная, 29 (корп.17-18-19) (ЖК «Фестиваль парк»),

г. Москва, ул. Чоботовская, д.2, корп.1, 2, 3, 4 (ЖК «Форест»),

г. Москва, ул. Б.Спасская, 35 (ЖК «Диалог»),

г. Москва, 2й Хвостов пер., д.8, стр.2.

Расчет величины оценочного обязательства осуществляется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни и опыта Общества в отношении выплаты неустойки и отступных при нарушении Застройщиком срока передачи Участнику долевого строительства объектов строительства.

Оценочное обязательство формируется за счет финансовых результатов Общества и отражается в составе прочих расходов. Сумма оценочного обязательства, не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации оценочного обязательства корректируется на сумму остатка оценочного обязательства предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.4 Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год.

Сумма начисленного оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности на те же счет учета затрат, на которых учитываются расходы по оплате труда и страховые взносы.

В конце года Общество проводит инвентаризацию оценочного обязательства.

При выявлении недостатка суммы оценочного обязательства производится его доначисление с отнесением суммы доначислений на расходы Общества, а в случае избыточности суммы признанного оценочного обязательства или прекращения выполнения условий признания оценочного обязательства, неиспользованная сумма обязательства относится на прочие доходы Общества.

Оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не подлежит дисконтированию, так как погашение предполагается не позднее 12 месяцев после отчетной даты.

5.12.5 Резервы по сомнительным долгам

Общество создает резерв по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной.

Дебиторская задолженность, по которой имеются признаки обесценения, отражается в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Сумма резерва по сомнительным долгам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по сомнительным долгам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.6 Резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода

Общество создает резерв по судебным разбирательствам с высокими рисками негативного исхода с предполагаемым сроком исполнения меньше 12 месяцев после отчетной даты.

Сумма резерва по судебным разбирательствам не полностью использованная в отчетном периоде переносится на следующий отчетный период. При этом, сумма вновь создаваемого по результатам инвентаризации резерва по судебным разбирательствам корректируется на сумму остатка резерва предыдущего отчетного периода, а разница относится на финансовый результат Общества и учитывается в составе прочих доходов и прочих расходов.

5.12.7 Резерв под обесценение финансовых вложений

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случаях, когда имеет место устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость.

На конец отчетного года финансовые вложения, по которым имеется устойчивое существенное снижение их стоимости, отражаются в бухгалтерской отчетности за минусом начисленного резерва под обесценение, представляющего собой разницу между учетной и расчетной стоимостью финансовых вложений. Расчетная стоимость финансовых вложений является оценочным показателем и определяется следующими способами:

- на основании отчета независимого оценщика о стоимости финансовых вложений в отчетном периоде и/или текущем периоде до даты составления бухгалтерской отчетности Общества. В данном случае, расчетная стоимость финансовых вложений принимается равной стоимости финансовых вложений, указанной в отчете независимого оценщика;
- по стоимости чистых активов организаций, в которые Обществом осуществлены финансовые вложения;
- иными способами, в случае невозможности определения расчетной стоимости финансовых вложений вышеуказанными способами.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря в ходе ежегодной инвентаризации активов и обязательств при наличии признаков обесценения.

Резерв под обесценение финансовых вложений формируется за счет финансовых результатов и отражается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва под обесценение финансовых вложений является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

5.12.8 Резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов

Общество создает резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов (далее – МПЗ) в случае, если МПЗ, находящиеся на балансе Общества, морально или физически устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная цена (возможная стоимость реализации) которых снизилась.

Величина резерва определяется как разница между текущей рыночной стоимостью МПЗ и их фактической себестоимостью. Расчет текущей рыночной стоимости МПЗ производится организацией на основе информации доступной до подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Организация использует любую информацию, позволяющую наиболее точно определить текущую рыночную стоимость МПЗ, в том числе на товарно-сырьевых биржах, из печатных изданий, на сайтах поставщиков, из отчета (заключения) привлеченного оценщика. При расчете принимается во внимание: изменение цены или фактической себестоимости, непосредственно связанное с событиями после отчетной даты, подтверждающими существовавшие на отчетную дату хозяйственные условия, в которых Организация вела свою деятельность; назначение МПЗ.

Порог существенности изменения стоимости МПЗ, при котором организация формирует резерв под снижение стоимости товарно-материальных ценностей составляет 5% от балансовой стоимости МПЗ.

Резерв под снижение стоимости МПЗ образуется за счет финансовых результатов и учитывается в составе прочих расходов. Дальнейшее восстановление резерва является изменением в оценках и отражается в составе прочих доходов.

Проверка на обесценение МПЗ и создание резерва производится Обществом один раз в год по состоянию на 31 декабря при наличии признаков обесценения.

5.13 Расчеты по налогу на прибыль

В целях отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности различия налога на бухгалтерскую прибыль (убыток) от налога на прибыль (убытка), сформированного в налоговом учете и отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль организаций Общество ведет обособленный учет возникающих разниц.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в данных аналитического учета.

5.14 Инвентаризация

Общество проводит инвентаризацию активов и обязательств в случаях, установленных п.3 ст.11 Федерального закона от 06.12.2011г. №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», а также в иных случаях при возникновении необходимости на основании приказа генерального директора Общества.

Выявленные по результатам расхождения между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета отражаются на счетах бухгалтерского учета в том отчетном периоде, к которому относится дата, по состоянию на которую проводилась инвентаризация.

5.15 Забалансовые статьи учета

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, а также стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

6. Пояснения к существенным статьям бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и отчета о движении денежных средств

6.1 Пояснения к бухгалтерскому балансу

6.1.1 Нематериальные активы

Информация по разделу Нематериальные активы дополняется таблицами 1.1 «Наличие и движение нематериальных активов», 1.2 «Первоначальная стоимость активов, созданных самой организацией», 1.3 «Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью», 1.4. «Наличие и движение результатов НИОКР», 1.5. « Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Остаточная стоимость нематериальных активов Общества составляет:
по состоянию на 31.12.2023г. – 5 109 тыс. руб., в т.ч. неоконченные операции по приобретению НМА (2 499т.р.),

по состоянию на 31.12.2022г. – 3 031тыс.руб., в т.ч. незаконченные операции по приобретению НМА (33тыс.руб.),
по состоянию на 31.12.2021г. – 5 351 тыс. руб.

Сроки полезного использования нематериальных активов (интернет-сайтов) принятые в Обществе составляют от 2-х до 3-х лет.

Операций по научно - исследовательским и опытно-конструкторским разработкам Общество не осуществляло.

6.1.2 Основные средства

Информация по разделу Основные средства дополняется таблицами 2.1 «Наличие и движение основных средств», 2.3 «Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации», 2.4 «Иное использование объектов основных средств» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Остаточная стоимость основных средств по состоянию на 31.12.2023 составила 252 302тыс.руб., на 31.12.2022г. - 285 536 тыс.руб., в т.ч. незавершенные операции по капитальным вложениям 36тыс.руб., на 31.12.2021г. - 81 336 тыс.руб.

Уменьшение остаточной стоимости основных средств в 2023 г. на 33 234 тыс. руб. в существенной части обусловлено начислением амортизации по имеющимся основным средствам.

Сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам):

Группы основных средств	Срок полезного использования (число лет) объектов, введенных в эксплуатацию
Здания	свыше 30
Машины и оборудования (кроме офисного)	5-7
Офисное оборудование	2-20
Производственный и хозяйственный инвентарь	3-25
Транспортные средства	3-5
Другие виды основных средств	5-10

В 4кв. 2023г. Общество приобрело Многофункциональный торговый центр «Сказка» по адресу: г. Москва, поселение Внуковское, ул. Корнея Чуковского, д.2 стр.1с целью получения дохода от сдачи в аренду торговых помещений, размещенных в МФТЦ «Сказка», и прочих доходов, связанных с арендной деятельностью. Остаточная стоимость МФТЦ «Сказка» отражена по строке 1160 бухгалтерского баланса и составляет 2 711 297тыс.руб.

6.1.3 Финансовые вложения

Финансовые вложения обществом в 2022-2023гг. не осуществлялись.

6.1.4 Прочие внеоборотные активы

В состав прочих внеоборотных активов включены в основном лицензии на программное обеспечение со сроком использования более одного года. Суммы на отчетные даты следующие: на 31.12.2023г. – 1 825 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 1 091 тыс. руб., на 31.12.2021г. – 1 543 тыс. руб.

6.1.5 Запасы

Информация по разделу Запасы дополняется таблицей 4.1 «Наличие и движение запасов» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству, в том числе объектов долевого строительства. По завершению строительства объектов указанные затраты сформируют инвестиционную стоимость объектов недвижимости, предназначенных для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам Общества. Также в составе затрат по незавершенному строительству отражается сумма уплаченных авансов, связанных с работами и услугами, в части договорных отношений с поставщиками и подрядчиками, погашение которых осуществляется в сроки, установленные договорами, в том числе превышающие 12 месяцев после отчетной даты, но в пределах операционного цикла.

В составе готовой продукции отражена стоимость объектов недвижимости, строительство которых завершено и которые предназначены для передачи участникам долевого строительства, инвесторам и иным контрагентам на основании соответствующих договоров.

В составе готовой продукции отгруженной отражена стоимость объектов недвижимости, переданных покупателям, но права собственности, на которые не зарегистрированы.

В составе незавершенного производства отражены затраты на содержание застройщика по проектам в стадии строительства и по объектам, не переданным участникам долевого строительства на отчетную дату:

Наименование	Строка баланса	Сумма на 31.12.2023г., тыс.руб.	Сумма на 31.12.2022г., тыс.руб.	Сумма на 31.12.2021г., тыс.руб.
Затраты по незавершенному строительству, в т.ч.	12101	11 906 864	17 557 933	15 873 358
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 15		8 484 483	10 200 943	5 933 843
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 13		1 018 881	819 036	511 087
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу ул. Смольная, вл.59		6 821	31 165	6 821
Затраты на строительство школы и детского сада по адресу пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская		974 045	577 346	57 313
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу ул. Костамаровская, 15		556 150	539 749	454 456
Затраты на строительство подземного гаража по адресу Валдайский пр., д.13		31 165	31 165	31 135
Затраты на строительство нежилых помещений по адресу площадь Курского вокзала		172 516	172 516	172 516
Затраты на строительство жилого дома по адресу		88 270	88 270	87 440

Левобережный р-н, мкр.1 КОРПУС 16Б				
Затраты на строительство гаража по адресу Левобережный р-н, мкр.2 КОРПУС 49		4 878	4 878	4 875
Затраты на строительство гаража по адресу Левобережный р-н, мкр.2 КОРПУС 52		4 875	4 875	4 875
Затраты на строительство жилого дома по адресу Серебрянический пер., вл.11/12, стр.2		564 780	316 863	115 847
Затраты на строительство жилого дома по адресу Москва, ЦАО, ул. Большая Спасская, вл. 35-37			3 136 540	2 405 389
Затраты на строительство жилого дома по адресу Хвостов пер. 2-й, д. 8, стр. 1,2			1 634 588	1 492 728
Затраты на строительство жилых домов по адресу пересечение Боровского ш. и ул. Чоботовская				3 460 434
Затраты на строительство жилых домов по адресу Фестивальная, 29				1 134 600
Затраты в незавершенном производстве, в т.ч.	12102	812 254	714 249	707 223
Затраты по услугам застройщика по строительству объектов долевого участия		812 254	714 249	714 249

Информация о запасах, переданных в залог по состоянию на отчетные даты, представлена в таблице.

Залогодержатель	Срок действия залога	Предмет залога	тыс.руб.		
			31.12.2023 Залоговая стоимость	31.12.2022 Залоговая стоимость	31.12.2021 Залоговая стоимость
АО «Банк ДОМ.РФ»	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Право Аренды земельного участка по договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 г. Кадастровый номер 77:09:0001009:227 по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Левобережный, улица Фестивальная, земельный участок 13А/6	6 928		
	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Право Аренды земельного участка по Договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 года. Кадастровый номер 77:09:0001009:16121 по адресу Москва, ул Фестивальная, вл.13	49 824		
	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23	Объекты недвижимости, расположенные по адресу Москва, Серебрянический пер., д.6, д.8 и поименованные в приложении №1 к договору об Ипотеке № 330/071-23	1 896 009		
ИТОГО:			1 952 761		

6.1.6 Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» включает в себя суммы НДС по приобретенным товарно-материальным ценностям, работам и услугам, в том числе

суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию на отчетную дату.

По состоянию на 31.12.2023г. НДС по приобретенным ценностям составляет 1 867 897тыс. руб., в том числе суммы НДС, относящиеся к расходам на строительство объектов недвижимости, не введенных в эксплуатацию - 1 316 386тыс. руб. , по состоянию на 31.12.2022г. – 1 553 887тыс.руб., в т.ч. НДС по строительству - 1 527 988тыс.руб., по состоянию на 31.12.2021г. – 1 403 281тыс.руб., в т.ч. НДС по строительству – 1 384 974тыс.руб.

После ввода в эксплуатацию законченного строительством объекта недвижимости сумма НДС, относящаяся к затратам на строительство такого объекта, распределяется между жилыми помещениями, нежилыми помещениями и машиноместами пропорционально общей площади помещений согласно обмерам специализированной организации. При этом сумма НДС, приходящаяся на нежилые помещения и машиноместа принимается к вычету в полном объеме после ввода в эксплуатацию объекта, а сумма НДС приходящаяся на жилые помещения включается в себестоимость таких объектов.

6.1.7 Дебиторская задолженность

Информация по разделу Дебиторская задолженность дополняется таблицей 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности» и 5.2 «Просроченная дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах.

В составе прочей дебиторской задолженности отражено, тыс. руб.:

Наименование дебитора	Вид задолженности	Сумма задолженности, тыс. руб.		
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
ООО "СТМ"	Итого, в т.ч.	7 890 590	7 890 590	7 938 376
	Задолженность по оплате простого беспроцентного векселя	7 641 264	7 641 264	7 641 264
	Задолженность по договорам поручительства	256 327	256 327	256 327
	Задолженность по процентам по займам выданным	0	0	41 283

Информация об остатках и движении резерва по сомнительным долгам, указана в таблице:

Период	Остаток на начало года, тыс. руб.	Создано, тыс. руб.	Использовано, тыс. руб.	Восстановлено, тыс. руб.	Остаток на конец года, тыс. руб.
2023г.	63 674	404 729		22 817	445 586
2022г.	491 559	394 167	-	822 052	63 674
2021г.	54 913	442 372	-	5 726	491 559

Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты на 31.12.2023г. составляет 4 027 531 тыс. руб., на 31.12.2022г. - 4 413 532тыс. руб., на 31.12.2021г. - 3 315 437 тыс. руб.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 12323 «Расчеты с разными дебиторами» :

Наименование	Показатель, тыс. руб.		
	на 31.12.2023г.	на 31.12.2022г.	на 31.12.2021г.
Расчеты по налогу на прибыль		938 664	
Расчеты по НДС	602	433 614	
Расчеты по причитающимся процентам	4 940	18 791	31 712
Расчеты по обеспечениям полученным		0	27 845
Расчеты по обязательному страхованию ответственности застройщика, взносы в компенсационный фонд	2 725	0	
Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	2 716 359	156 266	650 641
Расчеты по прочим налогам и страховым взносам	657 178	1 445	1 805
Прочее		1 858	9 920
ИТОГО	3 381 804	1 550 638	721 923

6.1.8 Денежные средства и эквиваленты

По строке 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса отражены денежные средства Общества по состоянию на нижеуказанные отчетные даты:

Денежные средства и эквиваленты, тыс. руб.			
Показатель	31.12.2023г.	31.12.2022г.	31.12.2021г.
Касса			1
Расчетные счета	128 839	47 648	28 603
Специальные счета, всего, в т.ч.	2 896 000	565 000	11 297 089
<i>залоговые</i>			
<i>аккредитивы</i>			1 089
<i>депозиты</i>	2 896 000	565 000	11 296 000
Денежные эквиваленты			
Итого	3 024 839	612 648	11 325 693

6.1.9 Прочие оборотные активы

Информация о составе прочих оборотных активов представлена в таблице, тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Лицензии на право пользования программным обеспечением и прочие оборотные активы	11 108	1 102	1 607
Итого	11 108	1 102	1 607

6.1.10 Капитал и резервы

По состоянию на 31.12.2023г. уставный капитал составляет 1 506 626 тыс. руб.

Согласно п. 9.4. Устава в Обществе создается резервный фонд в размере 5% (Пять процентов) от уставного капитала Общества.

Резервный фонд формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% (Пять процентов) от чистой прибыли Общества до достижения им установленного Уставом размера.

По состоянию на 31.12.2021г. резервный фонд Общества сформирован не полностью и составляет 3 082 тыс. руб.

В 2022г. на основании решения № 1/30.06.2022 от 30.06.2022г. на формирование резервного фонда направлено 72 249 тыс. руб. Резервный фонд сформирован полностью.

В 2021 году на основании решений единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате за счет нераспределенной прибыли 1 200 000 тыс.руб. На 31.12.2021г. задолженность по выплате дивидендов перед акционером составляет 1 370 743 тыс.руб.

В 2022г. на основании решения единственного акционера Общества объявлены дивиденды к выплате 1 460 000тыс.руб. На 31.12.2022г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 1 084 000тыс.руб.

В 2023г. на основании решения единственного акционера Общества дивиденды не распределяются. На 31.12.2023г. задолженность перед акционером по выплате дивидендов составляет 1 007 663тыс.руб.

По итогам деятельности за 2023 г. Обществом получена чистая прибыль в размере 1 048 694тыс. руб. Сумма нераспределенной прибыли по состоянию на 31.12.2023г. составила 16 268 565тыс. руб.

Чистые активы на 31.12.2023г. составили 20 668 407тыс.руб., 31.12.2022г. – 19 619 713тыс.руб., на 31.12.2021г. – 15 056 595тыс.руб.

6.1.11 Заемные средства

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о долгосрочных и краткосрочных заемных средствах Общества представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование	Долгосрочные		Краткосрочные	
	Кредиты	Займы	Кредиты	Займы
На 31.12.2021 г. всего, в т.ч.	674 519		13	
Сумма основного долга	-	649 000	-	-
Проценты к уплате	-	25 519	13	-

На 31.12.2022г. всего, в т.ч.	-		-	
Сумма основного долга	-	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-
На 31.12.2023г. всего, в т.ч.	1 359 603			
Сумма основного долга	1 359 603	-	-	-
Проценты к уплате	-	-	-	-

6.1.12 Оценочные обязательства

Информация о наличии и движении оценочных обязательств представлена в таблице, тыс. руб.

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на
					конец периода
Оценочные обязательства - всего	751 941	1 065 455	-577 020	-82 511	1 157 866
в том числе:					0
Долгосрочные оценочные обязательства	730 231	1 065 455	-555 310	-82 511	1 157 866
Резерв по гарантийному ремонту и гарантийному обслуживанию объектов строительства	285 010	127 786	-37 135		375 661
Резерв по неисполненным в срок обязательствам	403 936	378 137	-503 085	-40 771	238 217
Резерв по плановым расходам на строительство	41 286			-41 286	0
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	0	38 084	-15 090	-454	22 540
Налог на сверхприбыль		521 448			521 448
Краткосрочные оценочные обязательства, в т.ч.	21 710	0	-21 710	0	0
Резерв по неисполненным в срок обязательствам					0
Резерв по плановым расходам на строительство					0
Резерв по судебным разбирательствам					0
Резерв по вознаграждениям (резерв ежегодных отпусков)	17 458		-17 458	0	0

Резерв по страховым взносам	4 252	-4252	0	0
-----------------------------	-------	-------	---	---

За 2023г., как и за 2022г., выплата вознаграждений по итогам года не планируется. В связи с чем начисление резерва под оценочное обязательство на выплату ежегодного вознаграждения по итогам работы за год не осуществляется.

6.1.13 Кредиторская задолженность

Информация по разделу дополняется табличными формами 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности» и 5.4 «Просроченная кредиторская задолженность» пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Показатель кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в срок менее 12 месяцев после отчетной даты по состоянию на 31.12.2023г. составил 17 915 290тыс.руб., на 31.12.2022г. - 16 389 660тыс.руб., на 31.12.2021г. - 31 407 475 тыс.руб. Увеличение показателя кредиторской задолженности в существенной части связано с увеличением кредиторской задолженности по расчетам с участниками долевого строительства. По состоянию на 31.12.2023г. вышеуказанный показатель составил 14 590 189тыс.руб., что на 1 471 023тыс.руб. больше аналогичного показателя на 31.12.2022 г.

Расшифровка строки бухгалтерского баланса 15205 «Расчеты с разными кредиторами» указана в таблице ниже.

Наименование	Показатель		
	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
Расчеты по инвестиционным договорам	952 195	740 211	781 833
Прочие расчеты с поставщиками и подрядчиками по обеспечению исполнения обязательств по договорам	-	-	287
Расчеты по аренде земли	196 276	205 042	15 877
Расчеты по страхованию гражданской ответственности застройщика	-	-	1 872
Расчеты с прочими кредиторами по судебным решениям и искам	1 791	587 563	101 865
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	19 009	
Итого	1 150 262	1 551 825	901 734

6.2 Пояснения к отчету о финансовых результатах

6.2.1 Доходы и расходы

На величину нераспределенной прибыли отчетных периодов повлияли следующие доходы и расходы.

Наименование показателя	2023	2022
Выручка от продажи товаров (продукции, работ, услуг) без НДС, в т.ч.:	6 280 851	10 269 877

Выручка от реализации объектов недвижимости	5 818 477	9 972 853
Выручка от оказания услуг управления продажами объектов недвижимости	383 541	292 963
Выручка от арендной деятельности в торговом центре	72 222	
Выручка от оказания прочих услуг	6 611	4 061
Себестоимость от продажи товаров (продукции, работ, услуг), в т.ч.:	-1 215 059	-1 018 811
Себестоимость реализованных объектов недвижимости	-957 471	-860 641
Себестоимость услуг управления продажами объектов недвижимости	-209 418	-158 170
Себестоимость услуг по аренде в торговом центре	-48 170	
Себестоимость прочих услуг	0	
Управленческие расходы	-234 871	-209 891
Коммерческие расходы	-532 333	-491 577
Проценты к получению	120 406	461 940
Проценты к уплате	-135 238	-2 685
Прочие доходы, в том числе:	749 991	91 387
Списание кредиторской задолженности	4 876	
Штрафы, пени и неустойки к получению	668 268	30
Прочие доходы	76 847	91 289
Возмещение убытков		68
Прочие расходы, в том числе:	-3 024 700	-1 489 336
Курсовые разницы	-197 624	-391 189
Расходы на услуги банков	-14 104	-8 669
Расходы по Инвестиционным контрактам	-1 798 775	
Штрафы, пени и неустойки к уплате	-45 986	-18 519
Списание дебиторской задолженности	-10 778	-59 218
Возмещение судебных расходов	-12 555	-12 445
Расходы по введенным в эксплуатацию объектам недвижимости	-71 820	-938 059
Расходы от ликвидации основных средств и прочего имущества	-12 668	
Отчисления в оценочные резервы	-703 005	-46 058
Списание НДС в связи с истечением срока исковой давности	-14 610	
Судебные издержки	-12 555	
Расходы по проектам, завершнным в результате отказа от исполнения	- 19 684	
Прочие расходы	-110 536	-15 179

Значительную долю выручки в отчетном периоде составляют доходы от передачи недвижимого имущества по договорам участия в долевом строительстве.

В составе выручки от реализации объектов недвижимости за 2023 г. учтена в том числе стоимость объектов недвижимости в суммах, указанных в договорах купли-продажи будущей недвижимости/ предварительных договорах купли-продажи, права собственности на которые в 2023 г. зарегистрированы покупателями в установленном законом порядке.

Себестоимость объектов недвижимости, права собственности на которые признаны за покупателями на основании договоров купли-продажи будущей недвижимости, предварительных договоров купли-продажи недвижимости, но по состоянию на 31.12.2023 г. переход права собственности к покупателям таких объектов не зарегистрирован в установленном законом порядке отражена по строке 12105 «Готовая продукция отгруженная».

Выручка от реализации таких объектов будет отражена в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости к покупателям.

Расшифровка расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат представлена в таблице 6 Пояснений к БФО Затраты на производство (расходы на продажу):

тыс. руб.

Наименование показателя	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	10 019	534 634
Расходы на оплату труда	411 933	228 645
Отчисления на социальные нужды	108 919	54 189
Амортизация	82 946	15 581
Прочие затраты, в т ч.	1 368 446	887 230
Итого по элементам	1 982 263	1 720 279

Основную долю прочих затрат составляют услуги сторонних организаций, связанных с рекламой и привлечением клиентов.

тыс. руб.

Коммерческие расходы	Сумма за 2023г.	Сумма за 2022г.
Оплата труда	107 685	95 423
Услуги по управлению МЖД и земельным участком	1 511	66 275
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Фестиваль парк	100 013	58 707
Услуги по управлению МЖД ул. Чоботовская, д. 2, к.1,2,3,4	29 315	47 937
Вознаграждение агентов за поиск и привлечение покупателей	64 240	42 498
Страховые взносы	27 883	22 016
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Титул на Якиманке (ул.2-Хвостов, д.8, стр.1,2)	21 620	20 514
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Диалог (Б.Спасская вл.35-37)	21 730	14 120
Услуги по управлению МЖД ул. Серебрянический переулок, д. 8 (Серебро 7-11)	13 161	13 746
Услуги по управлению МЖД ул. Серебрянический переулок, д. 6 (Серебро 3/4)	5 297	12 225
Амортизация	7 797	11 456
Услуги по организации гос.регистрации ДДУ	3 204	
Налог на имущество	5 345	10 577
Расходы на рекламу (не нормируемые) ЖК Титул на Серебрянической (Серебряническая наб. 7-11)	24 992	7 785
Услуги по управлению МЖД Вавилова (ул. Вавилова, вл. 27-31)	4 013	
Услуги охраны	5 483	6 816
Клининговые услуги	4 035	5 807
Услуги по управлению прочими объектами недвижимости и содержанию офисов продаж	85 009	55 675
ИТОГО:	532 333	491 577

тыс. руб.

Управленческие расходы	Сумма за 2023г.	Сумма за 2022г.

Оплата труда	138 454	133 222
Страховые взносы	33 977	29 416
Прочие затраты	62 440	47 253
ИТОГО:	234 871	209 891

6.2.2 Информация о расчете базовой прибыли (убытка) на акцию

По результатам деятельности Общества в 2023г. чистая прибыль составила 1 048 694 тыс.руб., в 2022 году чистая прибыль составила 6 023 118 тыс. руб.

В периоде 2021-2023гг. количество обыкновенных акций Общества не менялось. По состоянию на отчетную дату количество обыкновенных акций, находившихся в обращении, составляет 342 415 штук.

Показатель базовой прибыли на акцию, рассчитываемый как частное от деления чистой прибыли на средневзвешенное число акций по итогам отчетного периода составил: 3 тыс. руб., по итогам 2022г. -18 тыс. руб.

Общество не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением такого количества акций. В этой связи величина разводненной прибыли (убытка) на акцию не отличается от величины базовой прибыли на акцию по итогам 2022г.

6.3 Информация о постоянных и временных разницах, отложенных налоговых активах и обязательствах

Показатель условного расхода по налогу на прибыль за 2023г. составил 401 810 тыс.руб., за 2022 год - 1 419 360 тыс.руб., за 2021 г – условный расход 2 365 201 тыс. руб.

Ставка налога на прибыль при расчете отложенных и постоянных налоговых активов, и обязательств составляет 20%.

Информация о наличии и движении отложенных и постоянных налоговых активах и обязательств представлена в таблице, тыс. руб.:

2023год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Отложенные налоговые активы					
Внеоборотные активы	185 859	3 431	-169 701	19 589	-166 270
Готовая продукция	0	94 555	-30 571	63 984	63 984
Кредиторская задолженность	365 388	170 673	-102 421	433 640	68 252
Оценочные обязательства и резервы	193 870	1 559	-68 146	127 283	-66 587
Расходы будущих периодов	68 824	109 446	0	178 269	109 446
Резервы сомнительных долгов	12 734	77 203	-820	89 117	76 383

Арендные обязательства	61 428	37 671	-15 596	83 503	22 075
Итого ОНА	888 103	494 538	-387 255	995 385	107 283
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Внеоборотные активы	13	11 457	-13	11 457	11 444
Готовая продукция	172 871	0	-172 871	0	-172 871
Доходные вложения в материальные ценности	0	54 226	0	54 226	54 226
Доходы будущих периодов	0	28 497	0	28 497	28 497
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	8 610	0	-8 610	0	-8 610
Незавершенное производство	14 705	48 073	0	62 778	48 073
Основные средства	43 733	2 603	-6 942	39 395	-4 339
Товары отгруженные	31 875	2 403	-16 239	18 040	-13 836
Итого ОНО	271 807	147 259	-204 675	214 393	-57 416
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		72 279	-		
Итого ПНО		72 279			
Всего ПНО (ПНА)		72 279			

2022 год

Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Отложенные налоговые активы					
Основные средства	0	23	-23	0	0
Кредиторская задолженность	1 725 777	212 538	-1 572 926	365 388	-1 360 389
Оценочные обязательства	413 302	169 443	-388 874	193 870	-219 432
Резервы сомнительных долгов	98 311	82 031	-167 608	12 734	-85 577
Расходы будущих периодов	0	68 824	0	68 824	68 824
Товары отгруженные	0	1 942	-1 942	0	0
Арендные обязательства	0	61 428	0	61 428	61 428

Убыток, перенесенный на будущие отчетные периоды	218	0	-218	0	-218
Внеоборотные активы	0	480 205	-294 346	185 859	185 859
Итого ОНА	2 237 608	1 076 434	-2 425 939	888 103	-1 349 505
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2022
Основные средства	629	43 516	-411	43 734	43 105
Товары отгруженные	12 851	30 805	-11 782	31 874	19 023
Внеоборотные активы	13	0	0	13	0
Готовая продукция	924 023	172 689	-923 841	172 871	-751 152
Доходы будущих периодов	659 754		-659 754	0	-659 754
Незавершенное производство	162	14 711	-162	14 705	14 543
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	0	56 138	-47 528	8 610	8 610
Итого ОНО	1 597 432	317 859	-1 643 478	271 807	-1 325 625
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		65 605	-		
Итого ПНО		65 605			
Всего ПНО (ПНА)		65 605			
Вид актива (обязательства)	На начало года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Отложенные налоговые активы					
Готовая продукция		94 555,00	-30 571,00	63 984,00	63 984,00
Кредиторская задолженность	365 388	170 673	-102 421,00	433 640	68 252
Оценочные обязательства	193 870	1 559	-68 146	127 283	-66 587
Резервы сомнительных долгов	12 734	77 203	-820	89 117	76 383
Расходы будущих периодов	68 824,00	109 446	0	178 269	109 446
Товары отгруженные	0	0	0	0	0
Арендные обязательства	83 503,00	37 671	-15 596,00	83 503	22 075
Внеоборотные активы	185 859,00	3 431	-169 701	19 589	-166 270
Итого ОНА	910 178	494 538	-387 255	995 385	107 283
Отложенные налоговые обязательства	На конец года	Начислено	Погашено	На конец года	Изменения за 2023
Доходные вложения в материальные ценности	0	54226	0	54 226	54226
Основные средства	43 733,00	2 603	-6 942,00	39 395	-4339
Товары отгруженные	31 875	2 403	-16 239	18 040	-13836
Внеоборотные активы	13,00	11 457,00	-13,00	11 457,00	11444
Готовая продукция	172 871	0	-172 871	0	-172871
Доходы будущих периодов	0	28 497,00	0	28 497,00	28497
Незавершенное производство	14 705,00	48 073	0,00	62 778	48 073,00

Курсовые разницы по расчетам в у.е.	8 610,00	0	-8 610	0	-8610
Итого ОНО	271 807	147 259	-204 675	214 393	-57 416
Постоянные налоговые активы		Начислено			
Доходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		-	-		-
Итого ПНА		-			
Постоянные налоговые обязательства		Начислено	-		-
Расходы, признаваемые только для целей бухгалтерского учета по прочим операциям		37 095	-		
Итого ПНО		37 095			
Всего ПНО (ПНА)		37 095			

6.4 Пояснения к отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств составляется в соответствии с требованиями ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств».

Величина денежных потоков в иностранной валюте пересчитывается в рубли по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, установленному ЦБ РФ на дату осуществления или поступления платежа.

В отчете о движении денежных средств свернуто показаны следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее;
- валютно-обменные операции (за исключением потерь или выгод от операции);
- подотчетные суммы, выданные и возвращенные в одном отчетном периоде;
- платежи и поступления по операциям: получение наличных со счета в банке, сдача наличных в банк; перевод с одного счета организации на другой; зачисление денежных средств в аккредитивы, депозиты до 3-х месяцев с даты размещения.

В отчете о движении денежных средств в составе прочих поступлений и прочих выплат по текущей деятельности показаны:

- выдача и возврат денежных средств в качестве обеспечения исполнения тендерных обязательств и обязательств подрядчиков по договорам;
- возврат страховых премий и страховые выплаты, полученные в пользу Общества;
- уплата и возврат излишне перечисленных пеней, штрафов по всем налогам и обязательным страховым взносам;
- проценты, полученные от использования банком остатков денежных средств на расчетных, депозитных и залоговых счетах.

В отчете о движении денежных средств перечисленные суммы банку в связи с оплатой услуг по расчетно-кассовому обслуживанию и иные банковские комиссии отражены в составе платежей поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы и услуги.

Расшифровка строки 4119 «Прочие поступления» Отчета о движениях денежных средств

Показатель	за 2023г.,	за 2022г.,
------------	------------	------------

	тыс.руб.	тыс.руб.
Поступление процентов по соглашению Minimum Balancing, депозитам, сделкам по неснижаемому остатку		468 300
Поступление процентов по депозитам банка сроком менее 3 мес.		8 023
Платежи по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	14 730	6 681
Ошибочно поступившие денежные средства		
Поступления в рамках инвестиционного контракта с ЖСК "Академический"		
Прочее		6
Итого	14 730	483 010

Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств:

Показатель	за 2023г., тыс. руб.	за 2022г., тыс. руб.
Выплаты по возмещ. судеб. расходов/неустойки/штрафам	(719 551)	(479 232)
Взнос в Фонд защиты участников долевого строительства	(156 800)	(40 469)
Отрицательный результат НДС (свернуто)	(1 070 891)	(1 158 907)
Платежи, связанные с оплатой госпошлины	(9 354)	(2 971)
Платежи по налогам и сборам	(18 088)	(17 565)
Прочие выплаты	(30 476)	(5 450)
Инвестиционный взнос	(103 374)	
Итого	(2 108 534)	(1 704 594)

Остаток денежных средств по состоянию на 31.12.2023г. составляет 3 024 839тыс.руб., на 31.12.2022г. -612 648 тыс.руб., на 31.12.2021г. -11 325 693 тыс.руб.

7. Расшифровка забалансовых статей учета

7.1 Информация об арендованных основных средствах (за исключением земельных участков)

Арендованные основные средства	на 31.12.2023	на 31.12.2022	на 31.12.2021
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Пурифайер V10-U4L Black	65	65	65
Пурифайер V10-U4L White	97	97	97
Пурифайер V10-U4L Carbo Black	60	60	60
ИТОГО	222	222	222

7.2 Обеспечения обязательств и платежей полученные

По состоянию на 31.12.2023г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.	До окончания действия строительного договора № ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021	223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
АБСОЛЮТ БАНК (ПАО) АКБ	Банковская гарантия 10703321 от 28.11.2023	до 28.12.2027г. включительно	53 790	ООО "Капитель"	Обеспечение исполнения обязательств по дог СП-2020-12 от 30.11.2020
АЛЬФА-БАНК АО (ИНН 7728168971)	Банковская гарантия 0ДКА9Х от 23.05.2023	до 01.09.2024г. Включительно	1 099	ООО "Гарантэнерго"	Обеспечение обязательств по дог №ГЭ-213/2018 от 20.12.2018
	Банковская гарантия ОЕС96Х от 22.08.2023	до 31.03.2027г. Включительно	1 485	ООО "Спутник Безопасности"	Обеспечение обязательств по дог. ЛБ 17-18-19-СБ от 05.02.21
	Банковская гарантия OFFB5X от 11.08.2023	до 13.01.2025г. Включительно	1 045	ООО "РЭС"	Обеспечение обязательств по дог. 22/07-20 от 22.07.20
Суботич Радомир	Договор поручительства №ХВ 2020-01	до полного исполнения договора ХВ 2020-01 от 10.04.20	29 586	ООО "Зольт Групп"	Обеспечение обязательств по дог. ХВ 2020-01 от 10.04.20

ИТОГО	406 493		
-------	---------	--	--

По состоянию на 31.12.2022г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
Кравченко Виктор Валерьевич	Договор №1 от 04.04.2022г.		223 069	ООО «К.Е.М.»	Обеспечение обязательства по дог. №ДОО-СОШ-1 от 21.12.2021г.
ИТОГО			319 488		

По состоянию на 31.12.2021г.

Кем выдано		Срок действия	Сумма, тыс. руб.	Принципал	Примечание
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №169-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	54 868	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-7-11 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебряническая набережная, вл.7-11 от 27.06.2018г.
АО «Реалист Банк»	Банковская гарантия №166-21-Ф/БГ	30.09.2021г. - 10.09.2026г.	41 551	ООО «Капитель»	Обеспечение исполнения обязательств по Договору строительного подряда № СМР-СЕР-4-3 на выполнение подрядных работ по строительству Апартаментов по адресу: ЦАО, Таганский район, Серебрянический пер., вл.4/3, стр.2,3, вл.6/5, стр.2 от 27.06.2018г.
ИТОГО			96 419		

7.3 Обеспечения обязательств и платежей выданные

Расшифровка обеспечений и платежей, выданных по состоянию на 31.12.2023 г.:

Кому выдано		Срок действия обеспечения	Предмет залога	Стоимость предмета залога, тыс. руб.	Характер обязательства по которому выдан залог, поручительство
Контрагент (Гарант)	Документ				
АО «Банк ДОМ.РФ»	Договор об Ипотеке № 330/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Объекты недвижимости, расположенные по адресу Москва, Серебрянический пер., д.6, д.8 и поименованные в приложении №1 к договору об Ипотеке № 330/071-23 от 12.04.2023	1 896 009	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
	Договор об Ипотеке № 329/071-23	Дата исполнения обязательств по Кредитному Договору № 90-071/КЛ-23 от 12.04.23	Право Аренды земельного участка по договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 г. Кадастровый номер 77:09:0001009:227 по адресу Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Левобережный, улица Фестивальная, земельный участок 13А/6	6 928	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
			Право Аренды земельного участка по Договору аренды земельных участков для целей капитального строительства № И-09-002016 от 06.10.2020 года. Кадастровый номер 77:09:0001009:16121 по адресу Москва, ул Фестивальная, вл.13	49 824	Кредитный Договор № 90-071/КЛ-23 от 12.04.2023
			ИТОГО	1 952 761	

По состоянию на 31.12.2022г. обеспечения выданные отсутствуют.

По состоянию на 31.12.2021г. обеспечения выданные отсутствуют.

8. Информация о рисках

Общество рассматривает управление рисками как один из важных элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

В процессе осуществления хозяйственной деятельности Общество подвергается следующим потенциальным рискам:

Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. Исходя из географических признаков, весь кредитный риск Общества сконцентрирован в Российской Федерации.

В целях исключения влияния кредитных рисков на финансовое положение Общества созданы резервы по сомнительным долгам и резервы по обесценению финансовых вложений.

Общество полагает, что существенный риск потерь, превышающих размер созданных Обществом резервов отсутствует.

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества исполнить свои финансовые обязательства в установленные сроки.

Целью управления риском ликвидности является постоянный контроль за уровнем ликвидности, достаточного для своевременного исполнения Обществом своих обязательств как в обычных условиях ведения бизнеса, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска допустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Риск изменения процентной ставки

Общество не подвержено существенному риску, связанному с воздействием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку Общество не осуществляло заимствования и размещало депозиты.

Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение курсов иностранных валют по отношению к национальной валюте способны потенциально повлиять на финансовое положение Общества.

Рыночные колебания и снижение темпов экономического развития в мировой экономике также оказывают существенное влияние на российскую экономику. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

9. Условные обязательства

В настоящее время в России действует ряд налогов, установленных на федеральном и региональном уровне. Эти налоги включают налог на добавленную стоимость, налог на прибыль

предприятий, налог на имущество, ряд налогов с фонда заработной платы, а также некоторые другие.

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством данного законодательства применительно к операциям Общества может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Судебная практика, сложившаяся в Российской Федерации, указывает на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов и как следствие предъявить претензии. Определение сумм претензий по возможным, но не предъявленным искам, а также оценка вероятности неблагоприятного исхода, не представляются возможными.

Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, начисленная задолженность, связанная с обязательствами по уплате налогов отражена в бухгалтерской отчетности по состоянию на 31 декабря 2023 г. в достаточной сумме с учетом указанных выше рисков.

На дату подписания бухгалтерской отчетности у Общества не окончен ряд судебных разбирательств. Сумма возможных штрафных санкций по мнению Общества не окажет существенного влияния на финансовый результат деятельности Общества.

10. События после отчетной даты

На дату подписания годовой бухгалтерской отчетности за 2023 г. существенных событий после отчетной даты, которые могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности организации, на момент подписания бухгалтерской отчетности не выявлено.

В 2024 году продолжает увеличиваться геополитическая напряженность и сохраняются существенные риски для экономики РФ.

Евросоюзом, США и Канадой вводятся пакеты санкций, которые включают запрет на продажу товаров и технологий компаниями Евросоюза и США для российских компаний.

Несмотря на данные обстоятельства, руководство Общества исходит из допущения о том, что компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения объемов деятельности, а, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Для этого в настоящее время:

- На дату выпуска настоящей отчетности компания не является фигурантом санкционных списков.

- Значительная часть доходов (основной вид деятельности - реализация объектов недвижимости российским физическим и юридическим лицам на территории РФ) не подвержена санкционному риску.

• В данных условиях компания выполняет свои обязательства в полном объеме и способна их выполнять в обозримом будущем.

• У Общества отсутствуют обязательства в иностранной валюте.

• Компания владеет собственными активами, достаточными для осуществления дальнейшей деятельности.

• Компания обладает достаточным запасом ТМЦ для поддержания текущей финансово-хозяйственной деятельности и продолжения действующих объектов.

Руководство компании внимательно следит за развитием событий, реакцией правительств стран с целью оперативного решения возникающих проблем и осуществления непрерывной деятельности.

В связи с этим на дату выпуска настоящей отчетности руководство не видит существенных рисков, способных повлиять на непрерывность деятельности компании в обозримом будущем.

11. Государственная помощь

В 2023 году Общество не получало государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

12. Прочая информация

В 2023 году Общество не вело совместной деятельности, ПБУ 12/2010 "Информация по сегментам" не применяло, в связи с отсутствием нормативных оснований.

Заместитель
генерального директора
по финансовым вопросам
по доверенности
№33/23 от 15.07.2023г.

«26» марта 2024 г..



А.К. Молоканова

А.К. Молоканова