

Аудиторское заключение независимого аудитора

о бухгалтерской отчетности

**Общество с ограниченной
ответственностью
«Специализированный
застройщик
«ИСКРА»**

за 2023 год

Аудиторское заключение независимого аудитора

Участнику общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСКРА».

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСКРА» (ОГРН 1177746644646), состоящей из:

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИСКРА» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской 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 нами мнения.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
		16175960		
		7703429621		
		71.12.2		
		12300	16	
		384		

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСКРА"** по ОКПО
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ
 Местонахождение (адрес) **127006, Город Москва, ул Малая Дмитровка, дом 18А, строение 3, этаж 3, офис 1**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ
 Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора **ООО "ПРАВОВЕСТ Аудит"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714608510
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1057747460858

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
п. 2	Основные средства	1150	1 949 078	2 766 122	-
	в том числе:				
	Аренда земельного участка		1 949 078	2 766 122	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
п. 3	Финансовые вложения	1170	1 857 885	-	-
-	Отложенные налоговые активы	1180	2 194	1 231	1 231
-	Прочие внеоборотные активы	1190	7 499 065	2 256 181	436 613
	в том числе:				
	Строительство объекта		5 242 910	1 524 162	244 107
	Авансы выданные		2 256 155	732 019	192 506
	Итого по разделу I	1100	11 308 223	5 023 534	437 844
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	137 283	5 007
-	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	532 954	117 957	6 122
5	Дебиторская задолженность	1230	167 971	15 335	3 701
	в том числе:				
	%% по займам		166 154	-	-

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	892 393	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	105	73
-	Прочие оборотные активы	1260	642 107	391	380
	Итого по разделу II	1200	1 343 059	1 163 464	15 283
	БАЛАНС	1600	12 651 281	6 186 998	453 127

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
Форма по ОКУД		16175960		
Дата (число, месяц, год)		7703429621		
Информация об организации	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСКРА"	71.12.2		
Идентификационный номер налогоплательщика		12300		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	16		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	384		
Единица измерения:	в тыс. рублей			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 283)	(14 201)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 283)	(14 201)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	152 936	-
	Проценты к уплате	2330	(131 982)	-
	Прочие доходы	2340	720	15 034
	Прочие расходы	2350	(19 796)	(2 799)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 405)	(1 966)
	Налог на прибыль	2410	(50 342)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(50 342)	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(53 747)	(1 966)

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	(53 747)	(1 966)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Калмыков Захар
Матвеевич**

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
16175960		
7703429621		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСКРА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	50 000	-	27 022	-	1 090	78 112
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	2 125	-	-	2 125
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Добавочный капитал	3217	-	-	2 125	-	-	2 125
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 966)	(1 966)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 966)	(1 966)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды	3227	X	X	X	X	X	-	-
-----------	------	---	---	---	---	---	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. за 2023 г.	3200	50 000	-	29 147	-	(876)	78 271
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(53 746)	(53 746)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(53 746)	(53 746)
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	50 000	-	29 147	-	(54 622)	24 525

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	24 525	78 271	78 112



Руководитель Каримыков Захар Матвеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСКРА"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
16175960		
7703429621		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(832 626)	(170 956)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(305 211)	(63 290)
в связи с оплатой труда работников	4122	(145)	(450)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(527 270)	(107 216)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(832 626)	(170 956)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	24 508	-
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	24 508	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(5 509 594)	(2 963 223)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 519 594)	(2 070 830)
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	(990 000)	(892 393)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(5 485 086)	(2 963 223)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 317 634	3 134 211
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 317 634	3 132 086
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	2 125
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 317 634	3 134 211
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(78)	32
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	105	73
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	27	105
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Калмыков Захар Матвеевич

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИСКРА"

(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	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	1 949 078	2 766 122	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	1 857 885	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	2 194	1 231	1 231
Прочие внеоборотные активы	1190	7 499 065	2 256 181	436 613
Запасы	1210	-	137 283	5 007
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	532 954	117 957	6 122
Дебиторская задолженность*	1230	167 971	15 335	3 701
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	892 393	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	105	73
Прочие оборотные активы	1260	642 107	391	380
ИТОГО активы	-	12 651 281	6 186 998	453 127
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	10 587 828	3 615 881	356 017
Отложенные налоговые обязательства	1420	52 592	1 286	1 286
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 321 853	2 410 195	-
Заемные средства краткосрочные	1510	-	-	-
Кредиторская задолженность	1520	187 008	81 364	17 712
Доходы будущих периодов**	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	-	-	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	477 475	-	-
ИТОГО пассивы	-	12 626 756	6 108 727	375 015
Стоимость чистых активов	-	24 525	78 271	78 112

* - 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**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	первоначальная стоимость			накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
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:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	



Руководитель Калмыков Захар Матвеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 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 незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	1 524 162	3 718 748	-	-	5 242 910
	5250	за 2022г.	251 176	4 314 433	(7 069)	(3 034 378)	1 524 162
в том числе: Ул Сельскохозяйственная, д 26	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	7 069	-	(7 069)	-	-
Земельный участок 77:02:0018007:4602 (аренда)	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	-	3 020 878	-	(3 020 878)	-
Земельный участок 77:02:0018007:4600 (аренда)	5243	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2022г.	-	13 500	-	(13 500)	-
Затраты на строительство	5244	за 2023г.	1 524 162	3 718 748	-	-	5 242 910
	5254	за 2022г.	244 107	1 280 055	-	-	1 524 162

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

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

2.4. Иное использование основных средств

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



Руководитель (подпись) _____
Калмыков Захар
Матвеевич
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисленные проценты (включая первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	1 857 885	-	-	-	-	1 857 885	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:											
	5302	за 2023г.	-	-	1 857 885	-	-	-	-	1 857 885	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	892 393	-	-	(892 393)	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	892 393	-	-	-	-	892 393	-
в том числе:											
	5306	за 2023г.	892 393	-	-	(892 393)	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	892 393	-	-	-	-	892 393	-
Финансовых вложений - Итого	5300	за 2023г.	892 393	-	1 857 885	(892 393)	-	-	-	1 857 885	-
	5310	за 2022г.	-	-	892 393	-	-	-	-	892 393	-

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 в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего в том числе:	5321 5325	- -	- -	- -
Иное использование финансовых вложений	5326 5329	- -	- -	- -



Руководитель Калмыков Захар
Матвеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

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



Руководитель _____
 Капранов Захар
 Матвеевич
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода
				поступление			выбыло			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженную	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженную	
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	6 026 076	6 971 947	-	(1 088 342)	-	-	-	11 909 681
в том числе:										
кредиты	5571	за 2022г.	356 017	5 670 059	-	-	-	-	-	6 026 076
	5552	за 2023г.	3 615 881	6 971 947	-	-	-	-	-	10 587 828
займы	5572	за 2022г.	356 017	3 259 864	-	-	-	-	-	3 615 881
	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Аренда земельного участка	5555	за 2023г.	2 410 195	-	-	(1 088 342)	-	-	-	1 321 853
	5575	за 2022г.	-	2 410 195	-	-	-	-	X	2 410 195
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	81 365	583 118	-	-	-	-	X	664 483
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5580	за 2022г.	17 712	63 653	-	-	-	-	-	81 365
авансы полученные	5561	за 2023г.	81 365	105 643	-	-	-	-	-	187 008
расчеты по налогам и взносам	5581	за 2022г.	17 712	63 653	-	-	-	-	-	81 365
кредиты	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5563	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Аренда земельного участка	5567	за 2023г.	-	477 475	-	-	-	-	X	477 475
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023г.	6 107 441	7 555 065	-	(1 088 342)	-	X	-	12 574 164
	5570	за 2022г.	373 729	5 733 712	-	-	-	X	-	6 107 441

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



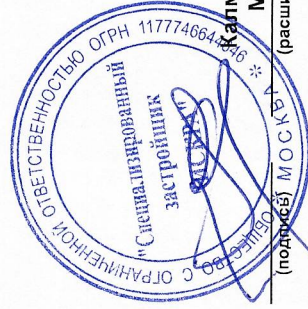
Руководитель _____
 (подпись) _____
 Калмыков Захар
 Матвеевич
 (подпись) _____
 (рашифровка подписи)

1 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	905	630
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	73
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	4 378	13 498
Итого по элементам	5660	5 283	14 201
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	5 283	14 201

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



Руководитель Калмыков Захар
Матвеевич
 (подпись) МОСКВА (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-



Руководитель
 Капмыков Захар
 Матвеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 115 579	2 047 512	2 034 896
в том числе:				
ИННОВАЦИОННЫЙ КЛАСТЕР ООО	5801	81 355	12 505	-
УСК ИСКРА-2 ООО	5802	2 034 224	2 034 224	2 034 224
МОСМОДУЛЬ ООО	5803	-	437	340
РЕТЕРРА ООО	5804	-	346	332
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Катюшков Захар
Матвеевич
 (подпись) * МОСКВА (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель **Капмыков Захар Матвеевич**

(подпись) ОСКАН (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчёту о финансовых результатах ООО СЗ
«Искра»
за 2023 год**

1. Основные сведения

1.1. Основные сведения об организации

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Искра» (далее – Общество)

Сокращённое наименование организации: ООО «Специализированный застройщик «Искра»

Дата создания (государственной регистрации): 30.06.2017 года

ИНН/КПП: 7703429621/770701001

ОГРН 1177746644646

Место нахождения организации: 127006, г. Москва, Дмитровка М. ул., дом 18А, стр. 3, этаж 3, оф.

1.

Решения по вопросам, относящимся к компетенции общего собрания участников общества, принимаются единственным участником общества ООО «Градпроект» единолично и оформляются письменно.

Единоличный исполнительный орган: Управляющая организация ООО «УК-Девелопмент» в лице генерального директора Калмыкова Захара Матвеевича

Основной вид деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

ОКВЭД 71.12.2

1.2. Сведения об учётной политике

Бухгалтерская отчётность сформирована Обществом исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учёта и отчётности.

Общество планирует свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

Общество не применяет специальные налоговые режимы. При ведении бухгалтерского и налогового учёта используется метод начисления.

Управленческие расходы Общество включаются в полную производственную себестоимость продукции (работ, услуг).

Затраты на создание объекта капитального строительства «Многэтажный жилой комплекс с подземным паркингом, в том числе: Очередь 1, Очередь 2, Очередь 3, общественно-деловым центром, физкультурно-оздоровительным комплексом, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Сельскохозяйственная, вл. 26» до окончания работ по строительству объекта отражаются в бухгалтерской отчётности следующим образом:

- фактически произведённые расходы отражаются по строке «Строительство объекта» в составе показателя «Прочие внеоборотные активы»;

Указанный порядок (без выделения части затрат, формирующих стоимость недвижимости, которая в последствии подлежит продаже, для отражения в составе оборотных активов) применяется в следствии отсутствия возможности произвести надёжную оценку данной части (п. 6.5 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономики России, одобренной Методическим советом по бухгалтерскому учёту при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ РФ 29.12.1997).

Денежные средства, направленные на финансирование указанных затрат, отражаются в «Отчёте о движении денежных средств» по строке «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов».

Основные подходы к подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и

бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного приказом Минфина РФ № 34н от 29.07.1998 г., а также с иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости;

Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

П. 13 ФСБУ 6/2020

Амортизация объектов основных средств производится: линейным способом

П. 35; 36 ФСБУ 6/2020

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета

П. 33 ФСБУ 6/2020

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 тыс. руб. за единицу учитываются в составе запасов и списываются на расходы единовременно после ввода в эксплуатацию.

Критерий существенности величины затрат на ремонты, технические осмотры, техническое обслуживание ОС, проводимые с периодичностью более 12 месяцев (более обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев) 100 000 тыс. руб.

п. 10 ФСБУ 6/2020

Принятые сроки полезного использования основных средств, использованные для начисления амортизации

Группы основных средств	Сроки полезного использования (год)
Здания	30 лет
Сооружения	20 лет
Машины и оборудование	От 3 до 5 лет
Транспортные средства	До 10 лет

п. 8,9 ФСБУ 6/2020

Потери от выбытия основных средств отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих расходов.

П. 44 ФСБУ 6/2020

Общество проверяет объекты основных средств на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости на 31 декабря отчетного года.

Признаками обесценения являются: резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, простой. При наличии таких признаков уменьшается балансовая стоимость объекта основного средства до рыночной стоимости за минусом затрат на выбытие. Убыток от обесценения относится в прочие расходы.

П. 47 ФСБУ 6/2020; п. п. 12, 18, 59 МСФО (IAS) 36;

Запасы

Учет сырья, материалов, готовой продукции, товаров и НЗП (далее – Запасы) ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер,

П. 6 ФСБУ 5/2019

Материалы для управленческих нужд списываются сразу в расходы

При отпуске запасов в производство и ином их выбытии их оценка производится по средней себестоимости;

Незавершенное производство и готовая продукция оценивается по фактически произведенным затратам.

П.27 ФСБУ 5/2019

На отчетную дату запасы оцениваются по наименьшей из величин: фактической себестоимости запасов;

П. 28-29 ФСБУ 5/2019

Величина обесценения запасов признается прочим расходом

П. 31 ПБУ 5/2019

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Проверка на обесценение финансовых вложений производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

П. 37 ПБУ 19/02

Финансовая и операционная аренда

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам, исполнение которых истекает до 31 декабря года, с которого применяется стандарт (п. 51 ФСБУ 25/2018)

Общество признает предметы аренды в качестве пользования активом (ППА) и обязательств по аренде (ОА) к договорам аренды

П. 11 ФСБУ 25/2018

Способ амортизации прав пользования арендой (ППА): линейный

Прядок определения сроков использования ППА: срок аренды

Дебиторская задолженность

Общество создает резервы сомнительных долгов по любой дебиторской задолженности (задолженности покупателей, поставщиков по выданным авансам, прочих дебиторов), признаваемой сомнительной.

Резерв сомнительных долгов формируется на 31 декабря отчетного на основании приказа генерального директора.

Оценка дебиторской задолженности осуществляется Обществом самостоятельно на основе профессионального суждения.

Если на отчетную дату у Общества имеется информация о погашении дебиторской задолженности в течение 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря), то такой долг как сомнительный не рассматривается.

Если задолженность является нереальной к взысканию, то задолженность списывается в состав прочих расходов в размере 100 % независимо от сроков погашения.

Доходы

Учет доходов ведется в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организации».

Выручка признается Обществом в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- Общество имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

Выручка от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признается по завершению выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Расходы

Учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

Коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Управленческие расходы, учтенные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», списываются в конце каждого месяца в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08.1 «Управленческие расходы».

Денежные средства и их эквиваленты, отражение денежных потоков

В целях составления отчета о движении денежных средств Общество включает в состав денежных средств денежные эквиваленты, под которыми понимаются краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости.

П. 5, 23 ПБУ 23/2011

Денежные средства включают (строка 1250 Бухгалтерского баланса):

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2023 г	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г
Денежные средства в рублях в кассе	1250			
Денежные средства в рублях на счетах в банках		27	105	73
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках				
Денежные эквиваленты				
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса		27	105	73
Итого денежные средства в составе отчета о движении денежных средств		27	105	73

Пояснением к строке 1250 Бухгалтерского баланса является Отчет о движении денежных средств

Прочие поступления и прочие платежи в денежных потоках от текущей, инвестиционной и финансовой деятельности

	Номер строки в ОДДС	2023 год	2022 год
Поступление от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	24 508	
Получение кредитов и займов	4311	6 317 634	3 132 086
Денежных вкладов собственников (участников)	4312		2 125
Платежи поставщикам за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(305 211)	(63 290)
Платежи в связи с оплатой труда работников	4122	(145)	(450)
Прочие платежи:	4129	(527 270)	(107 216)
Субсидия для возмещения		(33 957)	
Штрафы		(19 195)	
НДС начисленный к возмещению при расчетах с поставщиками		(474 118)	(105 590)
Комиссия банка			(1 626)
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(4 519 594)	(2 070 830)
Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(990 000)	(892 393)
ИТОГО		27	105

П. 11 ПБУ 4/99

Изменения в учетной политике

Общество не планирует вносить изменения в учетную политику на 2024 год по сравнению с 2023 годом.

2. Дополнительные данные и расшифровки показателей бухгалтерской отчетности

3. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности

Наличие и движение основных средств и доходных вложений в материальные ценности и накопленная амортизация представлены в Таблице № 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Основные средства, которые не подлежат амортизации в разрезе групп:

Объекты основных средств	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.	На 31.12.2021 г.
Аренда земельного участка	1 949 078	2 766 122	
Итого	1 949 078	2 766 122	

3.1. Изменения начальных и сравнительных показателей

Обществом при подготовке бухгалтерской отчетности за 2023 год изменения за прошлые периоды не вносились.

3.2. Арендованные основные средства

В 2023 году Общество заключило договор аренды земельного участка с множественностью лиц № М-02-057283-002 от 27.09.2021 с Департаментом городского имущества, адресные ориентиры: Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Ростокино, Сельскохозяйственная улица, земельный участок 26/2. Кадастровый номер участка 77:02:0018007:4602.

4. прочие активы

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	31.12.2023 г.		31.12.2022 г.		31.12.2021 г.	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы на строительство	5 242 910	642 107	1 524 162	391	244 107	380
Авансы выданные	2 256 155		732 019		192 506	
Итого	7 499 065	642 107	2 256 181	391	436 613	380

5. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице № 5.1. пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Общество не формировало резерв сомнительных долгов, поскольку вся дебиторская задолженность является текущей.

Дебиторская задолженность за авансы, перечисленные поставщикам, отражена за вычетом сумм НДС.

6. запасы

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице № 4.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

7. финансовые вложения

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице № 3.1 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых

превышает 12 месяцев после отчетной даты, показывается по строке 1170 «Финансовые вложения» (долгосрочные).

Информация о финансовых вложениях организации, срок обращения (погашения) которых не превышает 12 месяцев после отчетной даты, показывается по строке 1240 «Финансовые вложения» (краткосрочные).

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе с учетом резерва под обесценение вложений в ценные бумаги.

По состоянию на 31 декабря стоимость финансовых вложений составила:

	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется			
Долевые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется			
Долговые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется			
Долговые финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется	1 857 885	892 393	
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость определяется			
Прочие финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется			

7.1. Обеспечения обязательств и платежей выданные и полученные

По состоянию на 31.12.2023 г. в обеспечение исполнения обязательств перед залогодержателем по кредитному договору с АО БАНК ДОМ РФ, ООО «Градпроект» - единственный участник ООО «Специализированный застройщик «Искра» заключило договор залога долей № 233/368-21 от 25.03.2021, по которому Залогодатель передает принадлежащую ему долю в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Искра» в размере 100% номинальная стоимость которой на дату подписания договора залога составляет 50 000 000 млн. руб.

Получение прибыли планируется после ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2025 г.

8. Кредиты и займы

В 2023 году Общество привлекало заёмные средства на цели создания объекта капитального строительства – multifunctional спортивно-оздоровительного и жилого комплекса

Таблица 2. Займы и кредиты

№ п. п.	Наименование показателя	Сальдо на 31.12.2022 (тыс. руб.)	Получено (тыс. руб.)	Погашено (тыс. руб.)	Сальдо на 31.12.2023 (тыс. руб.)
1	2	3	4	5	6
1	Краткосрочная задолженность по кредитам и				

	займам (срокам погашения менее года) в части основного долга				
	Краткосрочная задолженность по кредитам и займам (срокам погашения менее года) в части начисленных процентов				
2	Долгосрочная задолженность по кредитам и займам со сроком погашения от одного до 5 лет в части основного долга	3 474 090	6 317 634		9 791 724
	Долгосрочная задолженность по кредитам и займам со сроком погашения от одного до 5 лет в части начисленных процентов	141 791	654 313		796 104
3	Задолженность по кредитам и займам со сроком погашения более чем через 5 лет в части основного долга	-	-	-	-
	Задолженность по кредитам и займам со сроком погашения более чем через 5 лет в части начисленных процентов	-	-	-	-
4	ИТОГО:	3 615 881	6 971 947		10 587 828

9. Прочие обязательства

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражается задолженность за аренду земельного участка, срок аренды которого превышает 12 месяцев:

На 31.12.2022 – 2 410 195 тыс. руб.

На 31.12.2023 – 1 321 853 тыс. руб.

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражается задолженность за аренду земельного участка, срок аренды которого не превышает 12 месяцев:

На 31.12.2023 – 477 475 тыс. руб.

10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице № 5.3 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличной форме.

Кредиторская задолженность за авансы, полученные от покупателей, отражена за вычетом сумм НДС.

11. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы (ОНА) и отложенные налоговые обязательства (ОНО) отражаются сокращенным (свернутым) способом.

В соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль» при формировании отложенных налогов применяется балансовый метод

Ставка по налогу на прибыль – 20 %

По налогу на прибыль 2023 г. получен убыток в сумме 3 405 тыс. руб., за 2022 год – 1 966 тыс. руб.

Показатель	2023 г.	2022 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(3 405)	(1 966)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль		
Постоянный налоговый расход (доход)		
Изменение отложенных налоговых активов	(50 342)	
Изменение отложенных налоговых обязательств		
Налогооблагаемая прибыль (убыток), налоговый учет		
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	(53 747)	(1 966)

Показатель	2023 г.	2022 г.
Отложенные налоговые активы		
1 Убытки прошлых лет	2 194	1 231
2 Основные средства	-	-
3 резервы сомнительных долгов	-	-
4 Арендные обязательства	-	-
Отложенные налоговые обязательства		
1 Внеоборотные активы	52 592	1 286
2 Основные средства	-	-
3 Кредиторская задолженности	-	-

12. Капитал и резервы

Уставный капитал Общества составляет 50 000 тыс. руб.

Добавочный капитал Общества на 31.12.2023 составил за счёт взноса в имущество Общества единственного участника ООО «Градпроект» в сумме 29 147 тыс. руб.

Стоимость чистых активов Общества на 31.12.2023г. составляет 24 525 тыс. руб., на 31.12.2022 г. – 78 271 тыс. руб.

13. Аффилированные лица

Организации и лица, контролирующие или оказывающие значительное влияние на Общество, представлены в таблице:

Наименование	Основание для контроля или значительного влияния
Общество с ограниченной ответственностью «Градпроект»	Единственный участник Общества, доля участия 100 %
ООО «ГКР-УК»	Единоличный исполнительный орган – управляющая организация с 01.01.2022 г – 19.12.2022 г
ООО «УК-Девелопмент»	Единоличный исполнительный орган – управляющая организация с 20.12.2022 г.
ООО «ГКР»	Договор выполнения функций технического заказчика № 02/003 от 31.12.2018 г.

Связанные стороны

Наименование компании или ФИО физического лица	Основания
ООО «ГрадПроект»	Владелец 100% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «ИСКРА»
Горай Олег Витальевич	Генеральный директор ООО «ГрадПроект»
ООО «Группа Родина»	Владелец 76,5% доли в уставном капитале ООО «ГрадПроект»
Винер Натан	Владелец 23,5% доли в уставном капитале ООО «ГрадПроект»
Щекин Владимир Игоревич	Генеральный директор и владелец 30% доли в уставном капитале ООО «Группа Родина»
Винер Даниил Натанович	Владелец 70% доли в уставном капитале ООО «Группа Родина»
ООО «УК-Девелопмент»	Единоличный исполнительный орган ООО «Специализированный застройщик «ИСКРА»
Калмыков Захар Матвеевич	Генеральный директор ООО «УК-Девелопмент»

	2023 г.	2022 г.
Продажа товаров, работ, услуг	-	-
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Приобретение товаров, работ, услуг		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	228 200	70 080
Аренда имущества у связанных сторон		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Предоставление имущества в аренду связанным сторонам		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-

	2023 г.	2022 г.
Финансовые операции, включая займы между связанными сторонами		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Вклады в уставные (складочные) капиталы		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-
Другие операции		
- основное хозяйственное общество	-	-
- дочерние хозяйственные общества	-	-
- Общества под общим контролем	-	-
- другие связанные стороны	-	-

В 2023 году Общество:

- По договору о передачи полномочий единоличного исполнительного органа по договору № 02/12 от 01.12.2021 с ООО «ГКР-УК», в 2023 году было начислено вознаграждение 87 000 тыс. руб. и выплачено – 87 000 тыс. руб.
- По договору выполнения функций технического заказчика № 02/003 от 31.12.2018 г. с ООО «ГКР», в 2023 году было начислено 51 700 тыс. руб. и выплачено вознаграждение в размере 40 000 тыс. руб.
- По договору о передачи полномочий единоличного исполнительного органа по договору № б/н от 08.12.2022г. с ООО «УК-Девелопмент», в 2023 году было начислено вознаграждение 89 500 тыс. руб. и выплачено – 87 000 тыс. руб. Вознаграждение исполнительному органу является краткосрочным.

Стоимостные показатели на конец отчетного периода со связанными сторонами:

ГКР-УК – 0 тыс. руб.

ГКР – 11.700 тыс. руб.

УК-Девелопмент – 2.500 тыс. руб.

Погашение задолженностями перед Связанными лицами осуществится в срок до 29.02.2024 г.

Резервы по сомнительным долгам на 31.12.2023 года отсутствуют

Просроченная/списанная дебиторская задолженность отсутствуют на 31.12.2023 года

15. Условные обязательства и условные активы

У Общества отсутствуют условные обязательства и условные активы.

16. Угроза непрерывности деятельности

В течение года, закончившегося 31.12.2023 г., Организация понесла убыток 53 747 тыс. руб. и на эту дату чистые активы Организации составили 24 525 тыс. руб., что ниже величины уставного капитала, который на ту же дату составил 50 000 тыс. руб.

Получение прибыли планируется после ввода объекта в эксплуатацию – IV квартал 2025 года

На основании этого руководство заявляет об отсутствии угрозы непрерывности деятельности Общества и способности его продолжать свою деятельность в ближайшие 12 месяцев.

17. События после отчётной даты

Падение спроса на приобретение объектов недвижимости незначительное, и в целом не повлияет на доходность проекта.

События после отчётной даты, то есть факты хозяйственной деятельности в период между отчётной датой и датой подписания бухгалтерской отчётности за отчётный год, которые бы оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Общество планирует продолжать свою деятельность в будущем и не имеет намерения в прекращении деятельности.

Руководство Общества считает, что санкции, введенные Европейскими странами и их союзниками 24.02.2022г, не окажут существенного влияния на способность Общества продолжать свою деятельность непрерывно в обозримом будущем.

Руководство Общества следит за развитием ситуации и считает, что предпринимает все необходимые меры для устойчивого функционирования бизнеса и улучшения финансового положения Общества.

В сложившихся условиях вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и руководство не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество.

Однако, руководство оценивает, что данные обстоятельства, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно.

Генеральный директор «УК-Девелопмент»

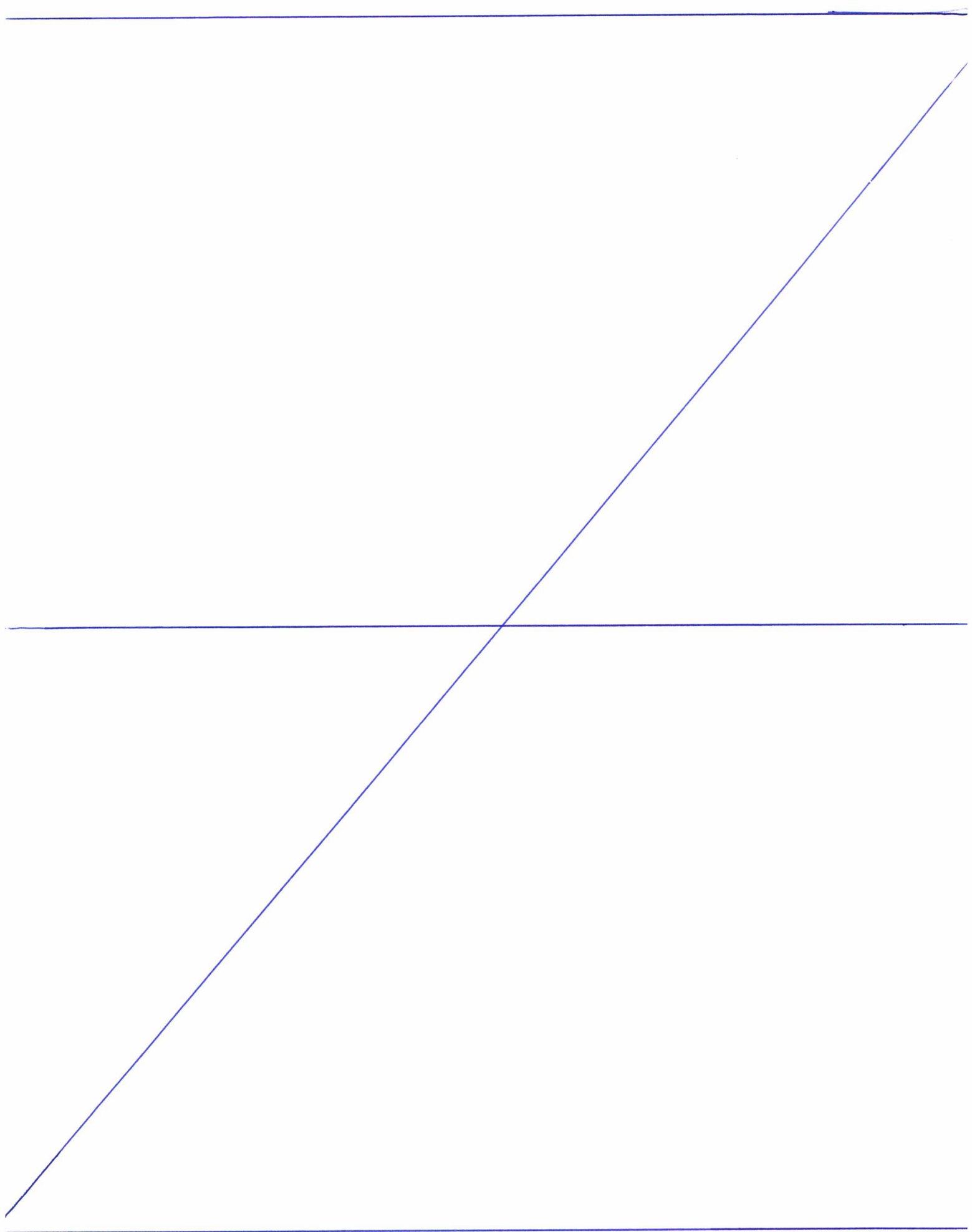
Управляющей организации

ООО «Специализированный застройщик «Искра»



З.М. Калмыков

01 марта 2024 года



Пронумеровано на 46

листах



Игуш
Игуш Н.А.
Генеральный директор
ООО «ПРАВОВЕСТ АУДИТ»

