



Аудиторское заключение независимого аудитора

О бухгалтерской (финансовой) отчетности

**ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ»**

За 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ» (ОГРН 1217700514877, индекс 115054, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, улица Валовая, дом 35, этаж 6, пом. 14), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года и отчета о движении денежных средств за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕЛИГЕРСКИЙ» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на пункт 7 Раздела IV Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года, в котором отражено, что за период с 26 октября 2021 года по 31 декабря 2022 года финансовый результат деятельности составил убыток (106 032) тыс. руб., а величина чистых активов на 31 декабря 2022 года составляет отрицательную величину (106 022) тыс. руб. Отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2022 года обусловлены спецификой начавшейся деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ответственность руководства аудируемого лица за годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских

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

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

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

Сведения об аудиторской организации

Общество с ограниченной ответственностью «РАЙТ ВЭЙС»

Местонахождение: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д. 31

Член саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

ОГРН: 1197746652201

ОПНЗ: 12106077996

Генеральный директор
ООО «РАЙТ ВЭЙС»
(ОПНЗ 22006039680)

Руководитель аудита
(ОПНЗ 22006013951)

Герасимчук Олег Николаевич

Атаманюк Андрей Николаевич

20 апреля 2023 года



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2022 г.

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	9705160970		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 115054, Москва г, Валовая ул, д. № 35, пом. 14				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РАЙТ ВЭЙС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН **7751172447**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ОГРН/
ОГРНИП **1197746652201**

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	44 400	-	-
	в том числе:				
	Основные средства	11501	5 152	-	-
	Арендные обязательства	11502	39 248	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	535 280	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	33 407	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	613 087	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	18 730	-	-
	в том числе:				
	Основное производство	12111	1 702	-	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12120	155	-	-
	Затраты при создании объекта недвижимости к продаже	12121	16 873	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	381	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	12 477	-	-
	в том числе:				

Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	909	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	492	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками (авансы выданные)	12313	11 076	-	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 537	-	-
в том числе:				
Расчетные счета	12505	5 537	-	-
Прочие оборотные активы	1260	13	-	-
Итого по разделу II	1200	37 138	-	-
БАЛАНС	1600	650 225	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(106 032)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(106 022)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	675 385	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	19 625	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	42 160	-	-
	Итого по разделу IV	1400	737 170	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	213	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	18 861	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 682	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 757	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	36	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	11 842	-	-
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15211	3 544	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	19 077	-	-
	БАЛАНС	1700	650 225	-	-

Руководитель



Цокол Алексей Николаевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"	по ОКПО	31	12	2022
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705160970		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрячика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Выручка	2110	24 841	-
	Себестоимость продаж	2120	(20 099)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	4 742	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(468)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 274	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(94 355)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(29 734)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(119 815)	-
	Налог на прибыль	2410	13 783	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	13 783	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(106 032)	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(106 032)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  **Сангерский Цокол Алексей Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

ИНН 9705160970
* МОСКВА *

**Отчет об изменениях капитала
за 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2022
9705160970		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКOPФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
Застройщик "Селигерский"

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 2020 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3200	-	-	-	-	-	-
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	-	-	-
вклад в УК	3317	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(106 032)	(106 032)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(106 032)	(106 032)
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 2022 г.	3300	10	-	-	-	(106 032)	(106 022)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(106 022)	-	-



Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

**Отчет о движении денежных средств
за 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"		Дата (число, месяц, год)	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Форма по ОКУД	0710005		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКПО	31	12	2022
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		ИНН	9705160970		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	71.12.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	26 182	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	26 182	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(163 630)	-
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(46 738)	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(198)	-
процентов по долговым обязательствам	4123	(89 562)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
Налоги и сборы	4125	(4 587)	-
НДС оплаченный	4126	(14 196)	-
прочие платежи	4129	(8 349)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(137 448)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(531 667)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(531 667)	-
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	(531 667)	-

Наименование показателя	Код	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 251 851	-
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 251 841	-
денежных вкладов собственников (участников)	4312	10	-
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	(577 199)	-
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	(577 199)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	674 652	-
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	5 537	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	-	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	5 537	-
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		начислено амортизации	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

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 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	-	-	-	



Руководитель Александр Цокор **Алексей Николаевич**
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 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 2022г.	-	594 075	-	(593 595)	480
	5250	за 2021г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	Офис продаж						
	5241	за 2022г.	-	480	-	-	480
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещение пл.2316,3 м2 КН 77:09:0002030:2004	5242	за 2022г.	-	159 922	-	(159 922)	-
	5252	за 2021г.	-	-	-	-	-
Помещение пл.755,9 м2 КН 77:09:0002025:2003	5243	за 2022г.	-	72 022	-	(72 022)	-
	5253	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.950,1 м2 КН 77:09:0002025:1047	5244	за 2022г.	-	15 522	-	(15 522)	-
	5254	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.70,4 м2 КН 77:09:0002025:1048	5245	за 2022г.	-	1 167	-	(1 167)	-
	5255	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.830,2 м2 КН 77:09:0002025:1049	5246	за 2022г.	-	13 622	-	(13 622)	-
	5256	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.787,9 м2 КН 77:09:0002025:1050	5247	за 2022г.	-	12 822	-	(12 822)	-
	5257	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.833,1 м2 КН 77:09:0002025:1051	5248	за 2022г.	-	13 633	-	(13 633)	-
	5258	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.1005,9 м2 КН 77:09:0002025:1067	5249	за 2022г.	-	4 672	-	(4 672)	-
	5259	за 2021г.	-	-	-	-	-
Здание пл.24,6 м2 КН 77:09:0002025:1068		за 2022г.	-	542	-	(542)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Аренда нежилого помещения по адресу:г.Москва, ул.Валовая, д.35, помещ.№2- 130 кв.м.		за 2022г.	-	40 944	-	(40 944)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок (КН 77:09:0002025:1000) пл.10277 м2 (было ранее-9190 м2)		за 2022г.	-	6 667	-	(6 667)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Склад пл.461,9 м2 (временное здание)		за 2022г.	-	297	-	(297)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Дорога подъездная		за 2022г.	-	100	-	(100)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок пл. 9994+/-35 м2 КН 77:09:0002025:38		за 2022г.	-	-	(163 344)	(163 344)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-
Земельный участок пл. 3300 м2 КН 77:09:0002025:25		за 2022г.	-	-	(88 320)	(88 320)	-
		за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
-------------------------	-----	-----------	-----------

Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
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	101 709	-	-
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	4 672	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

 Цокол Алексей Николаевич
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____
Цокол Алексей Николаевич
 (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель _____
Цокоп Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся 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	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2022г.	-	-	12 477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12 477
	5530	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	-	-	909	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	909
	5531	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2022г.	-	-	11 076	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11 076
	5532	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5513	за 2022г.	-	-	491	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	491
	5533	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5514	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5534	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5500	за 2022г.	-	-	12 477	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	12 477
	5520	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель Цюкоп Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	180	-
Отчисления на социальные нужды	5630	54	-
Амортизация	5640	16 005	-
Прочие затраты	5650	6 028	-
Итого по элементам	5660	22 267	-
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 702)	-
Изменение остатков (уменьшение [+]; незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	20 565	-

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



Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(подпись) Иван Владимирович (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	9	(6)	-	3
в том числе:						
Резерв по предстоящим отпускам	5701	-	9	(6)	-	3

Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	125	-	-
в том числе:				
Обеспечительный платеж по договорам аренды	5801	125	-	-
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за период 26.10.2021-31.12.2022
ООО СЗ «Селигерский»*

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО СЗ «Селигерский» (далее Общество) и его имущественном положении.

I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик «Селигерский»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский»

Сведения об образовании юридического лица:

ООО СЗ «Селигерский»

было зарегистрировано 26 октября 2021 г. за ОГРН 1217700514877

Юридический адрес: 115054, Москва г, внутригородская территория муниципальный округ Замоскворечье, Валовая ул, дом 35, этаж 6, помещение 14

Телефон: (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): **9705160970**

Код причины постановки на учет (КПП): **770501001**

Исполнительный орган Общества

Генеральный директор - Цокол Алексей Николаевич, назначен на должность Общим собранием учредителей Протоколом от 28.09.2021 №1/2021.

Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости долей его участников, определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 10 000 рублей.

Размер Уставного капитала Общества в период с 26.10.21 по 31.12.22 не менялся.

Сведения об Учредителях

№	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Дата прекращения основания	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	г. Москва, ул. Валовая, д.35	Учредитель	26.10.2021		51
2	Каунов Константин Григорьевич	-	Учредитель	26.10.2021	12.10.2022	24,5
3	Хвостов Сергей Борисович	-	Учредитель	26.10.2021	12.10.2022	24,5
4	Каунов Константин Григорьевич	-	Учредитель	12.10.2022		49

В 2022 г. состав учредителей Общества менялся, учредитель Хвостов Сергей Борисович, с долей участия 24,5% вышел из состава учредителей.

Конечным бенефициаром Общества является:

- гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич;
- гражданин РФ Игнахин Кирилл;

Среднесписочная численность на 31.12.2022 г. – 1 человек.

Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор (аудиторы), осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «Райт Вэйс»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «Райт Вэйс»*

Место нахождения: *Российская Федерация, 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д. 31*

ИНН 7751172447 ОГРН 1197746652201

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская Ассоциация Содружество» ОРНЗ 12106077996.

II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Организации во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в период с 26.10.2021 по 31.12.2022 году:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете" (далее - Закон № 402-ФЗ, Закон "О бухгалтерском учете");
- Положение по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденное Приказом Минфина России от 29.07.1998 № 34н (далее - Положение № 34н);
- Приказ Минфина России от 02.07.2010 № 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций";
- Федеральные стандарты бухгалтерского учета, в том числе ПБУ, утвержденные не ранее 01.10.1998;

2. Ведение бухгалтерского учета возложено на главного бухгалтера.

3. Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного периода к другому (допущение последовательности применения учетной политики), призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции *ООО СЗ «Селигерский»*.

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

6. Общество применяет общий режим налогообложения.

7. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

8. Для ООО СЗ «Селигерский» отчетным годом является календарный период с 26 октября 2021 по 31 декабря 2022 года.

Основные элементы учетной политики Общества на период с 26.10.2021 по 31.12.2022 год для целей бухгалтерского учета:

Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Операции, выраженные в иностранной валюте, учитываются в российских рублях. Пересчет стоимости активов и обязательств, выраженной в иностранной валюте, в российские рубли производится по курсу, установленному Центральным банком РФ для этой иностранной валюты по отношению к российскому рублю на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Курсовые разницы относятся на счет прибылей и убытков в составе прочих доходов или расходов за период, когда они возникли.

В период с 26.10.2021 по 31.12.2022 у Общества отсутствовали операции, выраженные в иностранной валюте.

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153 н.

Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

В период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г. Общество не приобретало нематериальных активов.

Основные средства

При определении порядка учета основных средств, Общество руководствовалось требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020) и МСФО (IAS) 16.

В период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г. Организация не приобретала основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Объекты основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) принимаются к учету по первоначальной стоимости в сумме более 100 000,00 руб. за единицу. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Амортизация не начисляется по:

- земельным участкам;
- полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса;

Объекты благоустройства, создаваемые с целью привлечения клиентов, подлежат амортизации.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался;

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о прибылях и убытках в составе прочих доходов и расходов.

В составе основных средств по состоянию на 31.12.2022 г. числится:

-Нежилое здание 1-этажное, пл.1005,9 м2, КН 77:09:0002025:1067

Информация о движении основных средств раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

Арендованные основные средства

Общество осуществляет бухгалтерский учет объектов учета аренды в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (далее – ФСБУ 25/2018), а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (далее – МСФО (IFRS) 16).

Общество признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Дисконтирование будущих арендных платежей осуществляется с применением процентной ставки, по которой Общество могло бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости предмета аренды в аналогичных экономических условиях.

Права пользования активами учитываются по группам основных средств, соответствующим предметам аренды, обособленно на счете 01 «Основные средства».

Права пользования активами амортизируются в течение срока аренды, если договор аренды не предусматривает передачу права собственности на предмет аренды арендатору, если срок договора аренды не определен- в течение 5 лет.

Проценты по обязательству по аренде начисляются ежемесячно.

Общество на 31.12.2022 г. арендует:

-Нежилые (офисные помещения) по адресу: г. Москва, ул. Валовая, д. 35

-Земельный участок под строительство

В составе арендованных основных средств по состоянию на 31.12.2022 г. числятся следующие:

Адрес арендуемых помещений	№ и дата договора	Кадастровый номер здания	Общая площадь, м2	Арендуемая площадь, м2	Право пользования арендой, тыс. руб.
Нежилое помещение, 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 этаж 6, помещение 14	№ б/н от 26.10.2021	77:01:0006013:3138	30882,6	8,4	1 346,4
Нежилое помещение, 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35 , помещ.№2	№б/н от 19.09.2022	77:01:0006013:3138	30882,6	130,0	40 943,5
Земельный участок пл.10277 м2 (было ранее-.9190 м2) по адресу:г. Москва, Ильменский пр., вл. 8, к. 3	ДС №бн от 30.03.2022 к договору № М-09-034999 от 27.10.2010	77:09:0002025:1000	10277,0	10277,0	6 930,5
ИТОГО					49 220,4

Арендованные помещения, переданные в субаренду.
Общество на 31.12.2022 г. не сдает в субаренду помещения.

Доходный вложения в материальные ценности

В составе доходных вложений в материальные ценности Общество учитывает:

1. Нежилые здания, предоставляемые в аренду;
2. Сооружения, предоставляемые в аренду;
3. Земельные участки, предоставляемые в аренду.

Информация о движении доходных вложений в материальные ценности раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 2

Материально-производственные запасы

При учете запасов Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию. В целях обеспечения сохранности таких объектов до выбытия из эксплуатации организуется контроль за их движением на забалансовом счете «Основные средства стоимостью в пределах лимита».

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение.

Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2022г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе на 31.12.2022 отражены затраты на строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1» по адресу: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Западное Дегунино, проезд Ильменский, вл.8, к.3, з/у 8А, з/у 10/1.

При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Информация по движению материально-производственным запасам раскрыта в табличной части Пояснений, разд. 4.

Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости. Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

В периоде с 26.10.2021 по 31.12.2022 г. финансовые вложения отсутствовали.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2022 г. Общество привлекло кредиты и займы (тыс.руб):

Наименование кредитора/займодавца	Номер и дата договора	Лимит, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001)	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 5834 от 30.11.2022	15 644 000,00	666 842,26	24.11.2027	Целевое финансирование строительства, финансирование операционной деятельности, рефинансирование займов
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор №ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	15 000	7 800,00	30.06.2028	финансирование операционной деятельности

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

Информация о способах отражения начисленных процентов в период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г.:

Кредитор/Займодавец	Номер Договора	Сумма начисленных процентов в период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г., тыс. руб	Сумма процентов начисленных, отнесенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.	Сумма процентов начисленных, отнесенных на прочие расходы, тыс.руб.
БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001)	КРЕДИТНОЕ СОГЛАШЕНИЕ 5834 от 30.11.2022	730,79	-	730,79
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор №ЛГ/СЕЛ-2 от 22.12.2021	87 494,54	-	87 494,54
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор займа №ЛГ/СЕЛ-1 от 11.11.2021	2 280,71	-	2 280,71
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор №ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	11,54	-	11,54

Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

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

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

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5. Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

наименование дебитора	сумма дебиторской задолженности на 31.12.2022, тыс.руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
покупатели и заказчики	909,30	100,00%	7,29%
Баутранс ООО	374,40	41,17%	
Лонская С.С.	272,40	29,96%	
прочие покупатели	262,50	28,87%	
авансы выданные	11 075,91	100,00%	88,77%
в том числе			
Авансы. выданные на строительство	11 075,91	100%	
прочие кредиторы	491,50	100,00%	3,94%
Сахарова Елена Павловна ИП	103,80	21,12%	
Департамент городского имущества	387,70	78,88%	
ВСЕГО Дебиторская задолженность	12 476,71	100,00%	100,00%

Кредиторская задолженность

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

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

наименование кредиторской задолженности	сумма кредиторской задолженности на 31.12.2022, тыс.руб	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	717 544,73	100,00%	97,41%
обязательства перед прочими кредиторами	42 160,14	5,88%	
Кредиты, займы	675 384,59	94,12%	
Краткосрочная кредиторская задолженность	19 074,61	100,00%	2,59%
поставщики, подрядчики	3 543,66	18,58%	
АС Групп ООО	1 200,00	33,86%	
МЭИ ООО	360,00	10,16%	
ПРОЕКТНОЕ БЮРО КРЕАТИВ ПРОДЖЕКТ ООО	500,00	14,11%	
УРБАН ВЬЮ ООО	350,00	9,88%	
прочие поставщики	1 133,66	31,99%	
задолженность по налогам и сборам	1 757,25	9,21%	
задолженность по взносам на социальное страхование и обеспечение	36,76	0,19%	
авансы полученные	1 682,48	8,82%	
Баутранс ООО	1563,21		

прочие авансы полученные	119,27		
прочие кредиторы	11 841,97	62,08%	
КСИ ООО	11 341,97		
Левел Груп ООО	500,00		
Кредиты, займы	213,48	1,12%	
Всего кредиторская задолженность	736 620,00	100,00%	100,00%

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 42 160 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) Общество отражает обязательства по аренде.

Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550 баланса)- отсутствуют.

Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

Валюта денежных средств	Банк, счет	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2021 г., в тыс. руб.
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), расчетный счет	68	-
Рубли	ПАО Сбербанк, Расчетный счет	5 469	10
ИТОГО		5 537	10

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Дополнительная информация в соответствии с п.24 и п.25 ПБУ 23/2011 об имеющихся по состоянию на отчетную дату возможностях привлечь денежные средства:

- Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий;
- Общество не имеет не использованных поручительств третьих лиц;
- Суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) отсутствуют.

Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

1 Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2 Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2022 г. Обществом сформирован резерв на отпуск сотрудников.

По состоянию на 31.12.2022 г. у Общества резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Информация по движению резервов раскрыта в табличной части Пояснений, разд.7.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и

сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости. Начисление сумм резервов отражается на основании Приказа, утвержденного Генерального директора Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений».

Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения». Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

Расходы будущих периодов

Расходы, произведенные ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся.

Уставный, добавочный и резервный капиталы

Информация о дивидендах раскрывается в отчетности как события после отчетной даты.

Налоги и налогообложение

Расчеты по налогу на добавленную стоимость:

В целях налогообложения для ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- 1) день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;
- 2) день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет, поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы.

Расчеты по налогу на прибыль

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» использует метод начисления.

- ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ» рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Признание доходов

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Признание расходов

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

– В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности;

Прочие налоги и сборы

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на водные ресурсы и на игорный бизнес, транспортного налога.

Инвентаризация имущества и обязательств

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них, устанавливаются приказом Генерального директора ООО СЗ «СЕЛИГЕРСКИЙ».

III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества является – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

В течение 2022г. Общество начало деятельность, направленную на реализацию проекта по строительству жилого комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.8-10. Идет подготовка к получению разрешения на строительство от Комитета государственного строительного надзора города Москвы.

В течении 2022 г. Общество предоставляло за плату в аренду нежилую недвижимость, расположенную по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.8-10.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг (далее выручка).

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

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

Наименование дохода	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022, тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	24 840,71
ИТОГО	24 840,71

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022, тыс. руб., без НДС
Прочие доходы	0,00
ИТОГО	0,00

Расходы Общества по обычным видам деятельности делятся:

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

Структура расходов, связанных с предоставлением в аренду нежилой недвижимости:

Наименование расхода	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022, тыс. руб., без НДС
Охрана	194,13
Амортизация ОС	15 735,47
Расходы по эксплуатации зданий	4 079,44

Прочие расходы	89,73
ИТОГО	20 088,77

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022, тыс. руб., без НДС
Информационно-консультационные услуги	1 600,00
Оплата труда	78,55
Страховые взносы	23,57
ФСС НС	0,16
ИТОГО	1 702,27

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022, тыс. руб., без НДС
Госпошлины	88,76
Земельный налог	1 713,92
Налог на имущество	4 335,34
Нотариальные услуги	106,28
Процентные расходы по аренде	3 837,17
Проценты к получению (уплате)	90 517,57
Прочие внереализационные доходы (расходы)	22 944,29
Расходы на услуги банков	539,75
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	5,90
ИТОГО	124 088,98

По результатам года Общество получило убыток.

IV. Раскрытие прочей информации

1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Введение антироссийских санкций и как следствие прогнозируемое увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, не способны оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты финансово-хозяйственной деятельности компании. Экономическая ситуация в Российской Федерации, сложившаяся в феврале 2022 года в связи с введением санкций против отдельных российских компаний и физических лиц – граждан РФ и связанные с этим экономические последствия и ограничения не повлияли на финансово-хозяйственную деятельность Общества, осуществляемую после 31.12.2021 года.

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности:

1. Заключен Договор ипотеки 5834-ДИ/1 от 10.02.2023 с БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001). В залог банку передано недвижимое имущество и земельные участки, принадлежащие Обществу на праве собственности и право аренды на земельный участок на общую залоговую стоимость 116 326,61 тыс.рублей.

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	121
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	93
Сумма, начисленных страховых взносов	28

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

Перечень связанных сторон:

№ п/п	Организация	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале
1	ООО СЗ "Селигерский"	Игнахин Кирилл Игоревич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3	ООО СЗ "Селигерский"	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4	ООО СЗ "Селигерский"	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
5	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит	26.10.2021	

		«Инвест Менеджмент Групп»		Общество		
6	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
7	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
8	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
9	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
10	ООО СЗ "Селигерский"	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
11	ООО СЗ "Селигерский"	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
12	ООО СЗ "Селигерский"	Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
13	ООО СЗ "Селигерский"	Акционерное общество Специализирован	1037789036262	Лицо принадлежит к	26.10.2021	

		нный застройщик «Евразия»		той группе лиц, к которой принадлежит Общество		
1 4	ООО СЗ "Селигерск ий"	Иванова Валерия Николаевна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
1 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью Специализирова нный застройщик «Левел Академическая»	117774697 0114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
1 6	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Груп»	1177746357 975	Лицо владеет более 20% долей Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	51%
1 7	ООО СЗ "Селигерск ий"	Цокол Алексей Николаевич		Лицо является ЕИО, Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
1 8	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Специализирова нный застройщик «Ильменский»	121770033 2300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
1 9	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Валовая 37»	110774698 1473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 0	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Скай»	121770033 2288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	

2 1	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственн ю «Прометей»	117774665 8264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 2	ООО СЗ "Селигерск ий"	Акционерное общество "Меридиан"	121770007 6505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 3	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственн ю Специализирова нный застройщик «А плейс девелопмент»	117774611 8329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 4	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственн ю Специализирова нный застройщик «Левел Нижегородская»	117774612 0804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	102770007 7570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 6	ООО СЗ "Селигерск ий"	Акционерное общество Специализирова нный застройщик «МКСМ»	102773931 8078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 7	ООО СЗ "Селигерск ий"	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022	
2 8	ООО СЗ "Селигерск ий"	Акционерное общество «Мосстроймехан изация № 4»	103773927 6167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
2 9	ООО СЗ "Селигерск ий"	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой	26.10.2021	

				принадлежит Общество		
3 0	ООО СЗ "Селигерск ий"	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1,02774E+ 12	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2022	
3 1	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «ГАСФОР»	1,15775E+ 12	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.08.2022	
3 2	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Ап»	121770030 3248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 3	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «ББ Плейс Девелопмент»	118774684 1655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 4	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Базис Развития»	120770009 5041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «ВИДЭРЭ»	121770034 2860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 6	ООО СЗ "Селигерск ий"	Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 7	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью Специализирова нный застройщик «Дубининская 59»	118774670 8380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	

3 8	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью Специализирова нный застройщик «БазисИнвест»	114774601 6901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
3 9	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел дистрикт»	121770025 4815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 0	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Инсайт»	121770025 4530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 1	ООО СЗ "Селигерск ий"	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 2	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Инвест»	121770033 2321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 3	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Девелопмент»	121770033 2266	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 4	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Форвард»	121770049 0941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью «Левел Миллениум»	121770048 9962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	

4 6	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	121770014 3275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 7	ООО СЗ "Селигерский"	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
4 8	ООО СЗ "Селигерский"	Акционерное общество «Корпорация Тушино»	103773985 1665	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	21.07.2021	
4 9	ООО СЗ "Селигерский"	Кривелева Олеся Вячеславовна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
5 0	ООО СЗ "Селигерский"	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	121770054 1805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021	
5 1	ООО СЗ "Селигерский"	Сертаков Олег Олегович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.06.2022	
5 2	ООО СЗ "Селигерский"	Открытое акционерное общество "Машиноаппарат "	107779902 9791	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021	
5 3	ООО СЗ "Селигерский"	Ионкис Леонид Яковлевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.12.2021	
5 4	ООО СЗ "Селигерский"	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021	

5 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	ООО "Левел Недвижимость"	117762703 5222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022	
5 6	ООО СЗ "Селигерск ий"	ООО "Левел Эстейт"	122770003 9566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.02.2022	
5 7	ООО СЗ "Селигерск ий"	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2022	
5 8	ООО СЗ "Селигерск ий"	Открытое акционерное общество "Промстрой"	102773952 6792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021	
5 9	ООО СЗ "Селигерск ий"	Назарова Татьяна Владимировна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.10.2022	
6 0	ООО СЗ "Селигерск ий"	Терещенко Андрей Сергеевич		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	15.11.2022	
6 1	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью "Резиденшл Рэнтинг компани"	113774660 5721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021	
6 2	ООО СЗ "Селигерск ий"	Акционерное общество "Гольфстрим"	121770035 5674	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	10.09.2021	
6 3	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственно стью "Левел Хилс"	122770050 9684	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	

6 4	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	122770050 9541	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	
6 5	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	121770025 9446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.09.2022	
6 6	ООО СЗ "Селигерск ий"	Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022	
6 7	ООО СЗ "Селигерск ий"	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	122770049 0192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022	
6 8	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Почтовая"	122770050 9651	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	
6 9	ООО СЗ "Селигерск ий"	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	122770050 9596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022	
7 0	ООО СЗ "Селигерск ий"	Каунов Константин Гргорьевич		Лицо владеет более 20% долей Общества	26.10.2021	49,00%

В период с 26.10.2021 по 31.12.2022 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

В течение периода с 26.10.2021 по 31.12.2022 года Общество осуществляло следующие операции с контролирующими лицами (лицами, оказывающими значительное влияние):

Перечень связанных сторон /Наименование операции	Перечень операций со связанными сторонами	
	Основание операции (договора займов, аренды, поставки и пр)	Сумма за период с 26.10.2021 по 31.12.2022г., тыс. руб.
Генеральный директор Цокол Алексей Николаевич	нет	-

Учредитель ООО «Левел Групп»- 51%		
Полученные займы и %	Договор займа №ЛГ/СЕЛ-1 от 11.11.2021 Договор №ЛГ/СЕЛ-2 от 22.12.2021 Договор №ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	31 160,71 635 813,54 7 811,55
Выданные займы и %	Отсутствовали	-
Агентские услуги	Договор уступки прав и обязанностей №б/н от 17.05.2022 по Агентскому договору № ЛГ/агент02	500,00
Учредитель Каунов Константин Григорьевич- 49%	нет	-
Конечный(е) бенефициар(ы):		-
- Мошкович Вадим Николаевич	нет	
- Игнахин Кирилл Игоревич	нет	

В течение периода с 26.10.2021 по 31.12.2022 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу (в тыс.руб.):

Контрагенты	Обороты за период с 26.10.2021 по 31.12.2022 год		Вид операции
	Дебет	Кредит	
Договоры			
Счет			
КСИ ООО	10 625,52	13 354,18	
Договор Субаренды №б/н от 19.09.2022	10 182,36	12 899,25	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2		11 056,50	
76.07.9	10 182,36	1 842,75	
Договор субаренды нежилого помещения от 26.10.2021	443,26	454,93	Получено в аренду нежилое помещение
60	38,18	38,18	
60.01	26,22	26,22	
60.02	11,96	11,96	
76.07.2	71,74	357,21	
76.07.9	333,34	59,54	
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	666 760,76	674 785,79	
Договор №ЛГ/СЕЛ-2 от 22.12.2021	635 610,74	635 813,54	Получен заем и проценты
67	635 610,74	635 813,54	
67.03	548 319,00	548 319,00	
67.04	87 291,74	87 494,54	
Договор №ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	-	7 811,54	Получен заем и проценты

67		7 811,54	
67.03		7 800,00	
67.04		11,54	
Договор займа №ЛГ/СЕЛ-1 от 11.11.2021	31 150,02	31 160,71	Получен заем и проценты
67	31 150,02	31 160,71	
67.03	28 880,00	28 880,00	
67.04	2 270,02	2 280,71	
Договор уступки прав и обязанностей №б/н от 17.05.2022 по Агентскому договору № ЛГ/агент02		500,00	Поступление товаров, работ, услуг (агентские услуги)
76		500,00	
76.09		500,00	
СЗ ИЛЬМЕНСКИЙ ООО	160,15	1,96	
Договор №0102 от 01.02.2022	160,15	1,96	Предоставление в аренду земельного участка
62	160,15	1,96	
62.01	160,15	1,96	
Итого	677 546,43	688 141,93	

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

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

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2022 г. Обществом также отсутствуют.

Имущество, переданное в залог, на 31.12.2022 отсутствует.

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

По состоянию на 31.12.2022 г. полученные гарантии, залоги, поручительства у Общества отражены в таблице:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия обеспечения
Безносюк Валентина Евгеньевна ИП	Договор №С-01/05-22 от 19.05.2022	Обеспечительный платеж	125,00	Обеспечительные платежи гарантируют исполнения обязательств арендатора, по окончании срока договора аренды зачитываются в счет последнего месяца аренды

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

По итогам периода с 26.10.2021 по 31.12.2022г. компанией получен убыток в размере 106 032 тыс. руб. Валюта баланса составляет 650 225 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

На 31 декабря 2022 г., в тыс. руб.
- 106 022

Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2022 обусловлены спецификой начавшейся деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

ООО СЗ «Селигерский» начало осуществлять деятельность направленную на реализацию проекта по строительству Многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.8-10, в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г. Производятся необходимые подготовительные проектные, исследовательские работы и экспертизы. Разрешение на строительство планируется получить в срок не позднее ноября 2023 года.

Несмотря на отрицательный показатель чистых активов бухгалтерской отчетности, Общество в дальнейшем планирует продолжать и не намерено прерывать деятельность в обозримом будущем. Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности Общества, отсутствуют.

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

8. Бухгалтерская отчетность

В соответствии с действующей учетной политикой Общество перешло на применение ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», в связи с чем в межотчетный период были сделаны корректировочные проводки по изменению балансовой стоимости основных средств, запасов с учетом влияния указанного изменения на прочие статьи бухгалтерского баланса на общую сумму 661 тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма после корректировки
На 31 декабря 2021 г.				
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Основные средства, в т.ч	1150	-	551	551
Арендованное имущество	11502		551	551
Отложенные налоговые активы	1180	55	110	165
Итого по разделу I	1100	55	661	716
БАЛАНС	1600	60 083	661	60 744
ПАССИВ				
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(111)	-	(111)
Итого по разделу III	1300	(101)	-	(101)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	1420	27	110	137
Прочие обязательства	1450	-	551	551
Итого по разделу IV	1400	60 152	661	60 813
БАЛАНС	1700	60 083	661	60 744

9. Прогнозная информация по развитию Общества

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Организация имеет отрицательные чистые активы, в рамках специфики деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 1 "Представление финансовой отчетности" и Положении по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности, у Общества отсутствуют.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло;

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме;

В 2022 году заключено с БАНК ВТБ (ПАО) Г МОСКВА (КПП 784201001) кредитное соглашение №5834 от 30.11.22 на проектное финансирование строительства Многофункционального жилого комплекса по адресу: г. Москва, САО, Западное Дегунино, Ильменский пр., вл.8-10. По договору по окончанию строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу;

Проведена инвентаризация судебных тяжб и исков и разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий;

Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

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

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

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

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

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

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

Государственную помощь Организация не получала.

Генеральный директор
28 марта 2023 г.



Цокол А.Н.