

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"	по ОКПО	50679741		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705160970		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес) 115054, Москва г, вн.тер.г. муниципальный округ Замоскворечье, Валовая ул, дом 35, помещение 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 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	-	-	-
	Основные средства	1150	62 857	44 400	-
	в том числе:				
	Основные средства	11501	34 522	5 152	-
	Право пользования арендой	11502	28 335	39 248	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	562 063	535 280	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	43 760	33 407	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 422	-	-
	Итого по разделу I	1100	670 101	613 087	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 453 677	18 731	-
	в том числе:				
	Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	12100	1 431 605	16 873	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости к продаже	12101	22 026	155	-
	Товары	12108	46	-	-
	Основное производство	12111	-	1 702	-
			-	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	778	381	-
Дебиторская задолженность	1230	3 008 911	12 477	-
в том числе:				
Участники долевого строительства	12300	2 919 659	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	87 594	11 076	-
в том числе расчеты с поставщиками и подрядчиками по стройке	12302	20 019	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	12304	940	909	-
Расчеты по налогам и сборам	12305	22	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12312	696	492	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	9 967	5 537	-
в том числе:				
Расчетные счета	12505	2	5 537	-
Депозитные счета	12513	9 965	-	-
Прочие оборотные активы	1260	166 373	13	-
Итого по разделу II	1200	4 639 707	37 138	-
БАЛАНС	1600	5 309 808	650 225	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(150 258)	(106 032)	-
	Итого по разделу III	1300	(150 248)	(106 022)	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1 821 717	675 385	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты и займы	14101	1 749 630	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам и займам	14102	72 087	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	6 758	19 625	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 949 578	42 160	-
	в том числе:				
	Сумма обязательств застройщика перед участниками долевого строительства	14501	2 919 659	-	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14502	1 741	-	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14503	28 178	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 778 054	737 170	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	213	-
	Кредиторская задолженность	1520	677 007	18 861	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15200	38 144	3 544	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	16	1 682	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	1 154	1 757	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	3 751	36	-
	Расчеты с персоналом о оплате труда	15205	54	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	625 935	11 842	-
	Обязательства по аренде	15211	7 921	-	-
	Задолженность по аренде	15212	32	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 995	3	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	682 002	19 077	-
	БАЛАНС	1700	5 309 808	650 225	-

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)

Ирина 2024



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "Селигерский"	по ОКПО	50679741		
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		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	181 325	24 841
	Себестоимость продаж	2120	(170 621)	(20 099)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 704	4 742
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(10 068)	(468)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	636	4 274
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	977	-
	Проценты к уплате	2330	(58 409)	(94 355)
	Прочие доходы	2340	167	-
	Прочие расходы	2350	(10 816)	(29 734)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(67 445)	(119 815)
	Налог на прибыль	2410	23 219	13 783
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	23 219	13 783
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(44 226)	(106 032)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За 26.10.2021 - 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	(44 226)	(106 032)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)



14 марта 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12
2023	
50679741	
9705160970	
71.12.2	
12300	16
384	

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКПОФ / 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	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	10	-	-	-	-	10
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	-	-	-	X	-	X
вклад в УК	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(106 032)	(106 032)
в том числе:							
Убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	(106 032)
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	-	-	-	X	-	-

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 2022 г. За 2023 г.	3200	10	-	-	-	(106 032)	(106 022)
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	-	-	-	-	(44 226)	(44 226)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(44 226)	(44 226)
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	10	-	-	-	(150 258)	(150 248)

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	(150 248)	(106 022)	-



Руководитель Цокол Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

А.Н. Цокол

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
50679741		
9705160970		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	14 424	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	13 464	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	960	-
Платежи - всего	4120	(1 065 043)	(163 630)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(946 502)	(46 738)
в связи с оплатой труда работников	4122	(54 648)	(198)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(89 562)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налоги и сборы	4125	(5 841)	(4 587)
НДС оплаченный	4126	(48 627)	(14 196)
прочие платежи	4129	(9 425)	(8 349)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 050 619)	(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	(19 725)	(531 667)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(19 725)	(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	(19 725)	(531 667)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За 26.10.2021 - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 074 987	1 251 851
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 074 987	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	(213)	(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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(213)	(577 199)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 074 774	674 652
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	4 430	5 537
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	5 537	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	9 967	5 537
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Цокол Алексей Николаевич

(расшифровка подписи)



14 марта 2024 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	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		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	
		5120	5121	5120	5121	5120	5121
Всего		-	-	-	-	-	-
в том числе:		-	-	-	-	-	-

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	спи́сано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
в том числе:						
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



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

14.08.2024

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	53 892	(9 972)	35 827	(4 672)	-	(13 047)	-	829	-	85 876	(23 019)
	5210	за 2022г.	-	-	53 892	-	-	(9 972)	-	-	-	53 892	(9 972)
Другие виды основных средств	5201	за 2023г.	42 290	(8 897)	34 990	-	-	(11 358)	-	-	-	77 280	(20 255)
	5211	за 2022г.	-	-	42 290	-	-	(8 897)	-	-	-	42 290	(8 897)
Офисное оборудование	5202	за 2023г.	-	-	837	-	-	(159)	-	-	-	837	(159)
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Земельные участки	5203	за 2023г.	6 930	(1 075)	-	-	-	(1 530)	-	829	-	7 759	(2 605)
	5213	за 2022г.	-	-	6 930	-	-	(1 075)	-	-	-	6 930	(1 075)
Здания	5204	за 2023г.	4 672	-	-	(4 672)	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2022г.	-	-	4 672	-	-	(6 017)	-	-	-	4 672	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	541 313	(6 033)	535 083	(512 572)	(13 885)	(1 755)	-	-	-	563 824	(1 761)
	5230	за 2022г.	-	-	541 313	-	-	(6 033)	-	-	-	541 313	(6 033)
Земельные участки	5221	за 2023г.	251 664	-	535 083	(251 664)	-	-	-	-	-	535 083	-
	5231	за 2022г.	-	-	251 664	-	-	-	-	-	-	251 664	-
Здания	5222	за 2023г.	289 549	(6 027)	-	(260 908)	(13 885)	(1 749)	-	-	-	28 641	(1 749)
	5232	за 2022г.	-	-	289 549	-	-	(6 027)	-	-	-	289 549	(6 027)
Сооружения	5223	за 2023г.	100	(6)	-	-	-	(6)	-	-	-	100	(12)
	5233	за 2022г.	-	-	100	-	-	(6)	-	-	-	100	(6)

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 в том числе:	5240	за 2023г.	480	-	-	-	-
	5250	за 2022г.	-	594 075	(480)	(593 595)	480
Офис продаж	5241	за 2023г.	480	-	480	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Помещение пл.2316,3 м2 КН 77:09:0002030:2004	5242	за 2023г.	-	480	-	-	480
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Помещение пл.755,9 м2 КН 77:09:0002025:2003	5243	за 2023г.	-	159 922	-	(159 922)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.950,1 м2 КН 77:09:0002025:1047	5244	за 2023г.	-	72 022	-	(72 022)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.70,4 м2 КН 77:09:0002025:1048	5245	за 2023г.	-	15 522	-	(15 522)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.830,2 м2 КН 77:09:0002025:1049	5246	за 2023г.	-	1 167	-	(1 167)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.787,9 м2 КН 77:09:0002025:1050	5247	за 2023г.	-	13 622	-	(13 622)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.833,1 м2 КН 77:09:0002025:1051	5248	за 2023г.	-	12 822	-	(12 822)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.1005,9 м2 КН 77:09:0002025:1067	5249	за 2023г.	-	13 633	-	(13 633)	-
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здание пл.24,6 м2 КН 77:09:0002025:1068		за 2023г.	-	4 672	-	(4 672)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Аренда нежилого помещения по адресу:г.Москва, ул.Валовая, д.35, помещ.№2- 130 кв.м.		за 2023г.	-	542	-	(542)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок (КН 77:09:0002025:1000) пл.10277 м2 (было ранее-9190 м2)		за 2023г.	-	40 944	-	(40 944)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Склад пл.461,9 м2 (временное здание)		за 2023г.	-	6 667	-	(6 667)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Дорога подъездная		за 2023г.	-	297	-	(297)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок пл. 9994+/-35 м2 КН 77:09:0002025:38		за 2023г.	-	100	-	(100)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок пл. 3300 м2 КН 77:09:0002025:25		за 2023г.	-	-	(163 344)	(163 344)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	-	(88 320)	(88 320)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

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	-	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	535 083	4 672	-
	5288	-	-	-

Руководитель  Цokol Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)



А.И. Николаев

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														за 2023г.
Запасы - всего	5400	за 2023г.	18 730	-	18 730	1 611 653	(176 706)	-	X	1 453 677	-	1 453 677		
	5420	за 2022г.	-	-	-	38 829	(20 099)	-	X	18 730	-	18 730		
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	6 085	(6 085)	-	3 687	-	-	-		
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	46	-	-	-	46	-	46		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	1 702	-	1 702	168 919	(170 621)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	21 801	(20 099)	-	-	1 702	-	1 702		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты при создании объекта недвижимости к продаже	5407	за 2023г.	16 873	-	16 873	1 414 732	-	-	-	1 431 605	-	1 431 605		
	5427	за 2022г.	-	-	-	16 873	-	-	-	16 873	-	16 873		
ИДС, предъявленный поставщикам и подрядчикам при создании объекта недвижимости	5408	за 2023г.	155	-	155	21 871	-	-	-	22 026	-	22 026		
	5428	за 2022г.	-	-	-	155	-	-	-	155	-	155		

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 Цокол Алексей Николаевич
(подпись) (расшифровка подписи)

14 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						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долгосрочную задолженность	Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					перевод из долгосрочную задолженность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	717 545	3 997 217	71 344	(6 890)	(7 921)	-	-	-	4 771 295			
в том числе:	5571	за 2022г.	-	1 294 001	90 518	-	(666 974)	-	-	-	717 545			
кредиты	5552	за 2023г.	667 573	1 074 988	70 101	-	-	-	-	-	1 812 662			
займы	5553	за 2023г.	-	666 842	731	-	-	-	-	-	667 573			
прочая	5573	за 2022г.	7 812	-	1 243	-	-	-	-	-	9 055			
	5554	за 2023г.	-	584 999	89 787	-	(666 974)	-	-	-	7 812			
	5574	за 2022г.	42 160	2 570	-	(6 890)	(7 921)	-	-	-	29 919			
расчеты с участниками долевого строительства	5555	за 2023г.	-	42 160	-	-	-	-	-	-	42 160			
	5575	за 2022г.	-	2 919 659	-	-	-	-	X	X	2 919 659			
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	19 075	2 465 343	5	(1 815 327)	7 921	-	X	X	677 007			
в том числе:	5580	за 2022г.	-	18 861	-	(666 761)	666 974	-	-	-	19 075			
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 544	781 889	4	(747 293)	-	-	-	-	38 144			
авансы полученные	5581	за 2022г.	-	3 544	-	-	-	-	-	-	3 544			
	5562	за 2023г.	1 682	5 489	-	(7 155)	-	-	-	-	16			
	5582	за 2022г.	-	1 682	-	-	-	-	-	-	1 682			
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	1 793	67 992	-	(64 870)	-	-	-	(10)	4 905			
кредиты	5583	за 2022г.	-	1 793	-	-	-	-	-	-	1 793			
займы	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5565	за 2023г.	213	-	-	(213)	-	-	-	-	-			
	5585	за 2022г.	-	-	-	(666 761)	-	-	-	-	-			
прочая	5566	за 2023г.	11 842	1 609 973	1	(995 795)	666 974	-	-	-	213			
	5586	за 2022г.	-	11 842	-	-	7 921	-	-	-	633 942			
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	11 842			
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-			
Итого	5550	за 2023г.	736 620	6 462 560	71 349	(1 822 217)	X	-	X	(10)	5 448 302			
	5570	за 2022г.	-	1 312 862	90 518	(666 761)	X	-	X	-	736 620			

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено бюджетных средств - всего	в том числе:	Получено 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		за 2023г.	за 2022г.	Возвращено за год	На конец года
в том числе:					
	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-

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

14.04.2024

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Селигерский»
115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, эт/пом 6/14
Тел. 8 (495) 280-34-90 ОГРН 1217700514877
ИНН/КПП 9705160970/770501001**

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах за период 2023 год**

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 (Лист записи ЕГРЮЛ в отношении юридического лица выдан Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве).

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

Телефон: 8 (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 (Десять тысяч) рублей 00 коп.

Размер Уставного капитала Общества в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 не менялся.

Сведения об Учредителях

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления 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	12.10.2022	49

В 2023 г. состав учредителей Общества не менялся.

Конечным бенефициаром Общества является:

- гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич;
- гражданин РФ Игнахин Кирилл Игоревич;
- гражданин РФ Каунов Константин Григорьевич.

Среднесписочная численность на 31.12.2023 г. – 17 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. Прокишино, 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 2023 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 период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Основные элементы учетной политики Общества на 2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 г. 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 01.01.2023 по 31.12.2023 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 01.01.2023 по 31.12.2023 г. Общество 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.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. в составе внеоборотных активов отражена балансовая (остаточная) стоимость основных средств 62 856 561,95 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Арендные 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 31.12.2023 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 31.12.2023 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, пом. 14	№ б/н от 26.10.2021	77:01:0006013:3138	30 882,6	8,4	808
Нежилое помещение, 115054, г. Москва, ул. Валовая, д. 35, пом. 2	№ б/н от 19.09.2022	77:01:0006013:3138	30 882,6	130,0	22 373
Земельный участок по адресу: г. Москва, Ильменский пр., вл. 8, к. 3	ДС № б/н от 20.01.2023 к договору № М-09-034999 от 27.10.2010	77:09:0002025:1000	10 277,0	10 277,0	5 154
ИТОГО					28 335

Арендованные помещения, переданные в субаренду

Общество на 31.12.2023 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 - раздел 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 31.12.2023 г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. отражены затраты на строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» 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;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» 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 - раздел 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 01.01.2023 по 31.12.2023 г. финансовые вложения отсутствовали.

Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредиты и займы:

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	1 741 830	24.11.2027	Целевое финансирование строительства, финансирование операционной деятельности, рефинансирование займов
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	15 000,00	7 800,00	30.06.2028	Финансирование операционной деятельности

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

Информация о способах отражения начисленных процентов в период с 01.01.2023 по 31.12.2023 г.:

Кредитор/займодавец	Номер договора	Сумма начисленных процентов за 2023г., 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	70 831	16 113	54 718
ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	Договор №ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022	1 255	-	1 255

Дебиторская задолженность

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

Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков (подрядчиков, исполнителей), 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 31.12.2023 г. 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 – раздел 5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023, тыс. руб.	% к сумме раздела дебиторской задолженности	% к общей сумме дебиторской задолженности
<i>Участники долевого строительства</i>	2 919 659		97,03%
<i>Поставщики и подрядчики:</i>	87 594	100,00%	2,91%
КОНСУЛЬТАЦИОННО-ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР ООО	4 950	5,65%	0,16%
КОНЦЕПТ ПРОЕКТ ООО	3 888	4,44%	0,13%
МОСВОДОКАНАЛ АО	11 481	13,11%	0,38%
РАЙДЕКС ООО СК	5 000	5,71%	0,17%
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО КПП 997650001	21 720	24,80%	0,72%
СПЕЦТЕХСТРОЙ ООО	11 506	13,14%	0,38%
ЦТП МОЭК ООО	12 914	14,74%	0,43%
прочие поставщики и подрядчики	16 135	18,42%	0,54%
<i>Покупатели и заказчики:</i>	940	100,00%	0,03%
БАЛКОН ООО	494	52,55%	0,02%
Лонская Светлана Сергеевна ИП	443	47,13%	0,01%
прочие покупатели и заказчики	3	0,32%	0,00%
<i>Налоги и сборы</i>	22		0,00%
<i>Прочие дебиторы</i>	696	100,00%	0,02%
Сахарова Елена Павловна ИП	167	23,99%	0,01%
Департамент городского имущества	438	62,93%	0,01%
прочие	91	13,07%	0,00%
ВСЕГО дебиторская задолженность	3 008 911		

Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 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 31.12.2023, тыс. руб.	% к сумме раздела кредиторской задолженности	% к общей сумме кредиторской задолженности
Долгосрочная кредиторская задолженность	2 949 578	100,00%	81,33%

<i>Обязательств застройщика перед участниками долевого строительства</i>	2 919 659	98,99%	80,51%
<i>Обязательства перед поставщиками и подрядчиками (гарантийные удержания)</i>	1 741	0,06%	0,05%
БАУТРАНС ООО	558	32,05%	0,02%
СФЕРА ПРО ООО	1 183	67,95%	0,03%
<i>Обязательства перед прочими кредиторами</i>	28 178	0,96%	0,78%
КСИ ООО	24 134	85,65%	0,67%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	4 044	14,35%	0,11%
Краткосрочная кредиторская задолженность	677 007	100,00%	18,67%
<i>Поставщики и подрядчики</i>	38 144	5,63%	1,05%
ИА РИАЛВЕБ ООО	1 845	4,84%	0,05%
КСИ ООО	1 854	4,86%	0,05%
СБЕРБАНК ПАО (КПП 773601001)	5 563	14,58%	0,15%
ФМ ПРИНТ ООО	21 121	55,37%	0,58%
ЮНИДРАФТ ООО	1 686	4,42%	0,05%
прочие поставщики и подрядчики	6 075	15,93%	0,17%
<i>Покупатели и заказчики</i>	16	0,00%	0,00%
<i>Налоги и сборы</i>	1 154	0,17%	0,03%
<i>Взносы на социальное страхование и обеспечение</i>	3 751	0,55%	0,10%
<i>Оплата труда</i>	54	0,01%	0,00%
<i>Обязательства по аренде</i>	7 953	1,17%	0,22%
КСИ ООО	6 531	82,12%	0,18%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	1 422	17,88%	0,04%
<i>Прочие кредиторы</i>	625 935	92,46%	17,26%
УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)	625 935	100,00%	17,26%
ВСЕГО кредиторская задолженность	3 626 585		

Прочие обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств в сумме 2 949 578 тыс. руб. (стр. 1450 баланса) на 31.12.2023 г. Общество отражает:

- обязательства застройщика перед участниками долевого строительства – 2 919 659 тыс. руб.;
- обязательства перед поставщиками и подрядчиками – 1 741 тыс. руб.;
- обязательства перед прочими кредиторами – 28 178 тыс. руб.

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 31.12.2023 г., тыс. руб.	Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., тыс. руб.
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), расчетный счет	2	68
Рубли	ПАО Сбербанк, расчетный счет	-	5 469
Рубли	Банк ВТБ (ПАО), депозитный счет	9 965	
ИТОГО		9 967	5 537

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

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 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков сотрудников и резерв на оплату годового бонуса.

По состоянию на 31.12.2023 г. у Общества резервы по сомнительным долгам отсутствуют.

Информация по движению резервов раскрыта в табличной части Пояснений – раздел 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 доходов.

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. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

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.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода застройщика, осуществляющего строительство Многофункционального жилого комплекса. Этап 1. Этап 2. 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. Сумма условного дохода определялся на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на 7%.

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).

Общество осуществляет строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» 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;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» 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.

В рамках реализации строительства проект строительства разделен на этапы:

1. Первый этап - «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, в том числе:

- Корпус 3 (башня С) (40-5 этажей);

- Подземная автостоянка в границах этапа 1 (2 этажа).

2. Второй этап - «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 2» по адресу: 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, в том числе:

- Корпус 4 (башня А) (48-5 этажей);

- Корпус 5 (башня В) (40-5 этажей + цокольный этаж);

- Подземная автостоянка в границах этапа 2 (2 этажа);

- Встроенно-пристроенная дошкольная образовательная организация на 125 мест.

3. Третий этап - «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» по адресу: 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.

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 заказчиком, в соответствии с условиями договоров.

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

Наименование дохода	За 2023 г., тыс. руб., без НДС	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г., тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	15 019	24 840,71
Условный доход от услуг Застройщика	166 306	-
ИТОГО	181 325	24 840,71

Структура и размер прочих доходов приведена в таблице.

Наименование прочего дохода	За 2023 г., тыс. руб., без НДС	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022г., тыс. руб., без НДС
Проценты к получению	977	-
Прочие доходы	167	0,00
ИТОГО	1 144	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 2023 г., тыс. руб., без НДС	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022г., тыс. руб., без НДС
Охрана	261,00	194,13
Амортизация ОС	12 317,25	15 735,47
Расходы по эксплуатации зданий	2 571,86	4 079,44
Прочие расходы	45,52	89,73
ИТОГО	15 195,63	20 098,77

Структура расходов на содержание Застройщика:

Наименование расхода	За 2023 г., тыс. руб., без НДС	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022г., тыс. руб., без НДС
Агентское вознаграждение	1 762,99	
Амортизация	4 381,36	
Аренда прочего оборудования	15,07	

Аэросъемка территории	49,00	
ДМС	153,99	
Интернет	87,82	
Информационно-консультационные услуги	6 800,00	1 600,00
Кадровый консалтинг и подбор персонала	1 399,51	
Канцтовары	11,94	
Командировочные расходы	1 043,71	
Копировально-множительные, печатные работы	55,07	
Малоценное оборудование и запасы	5 914,62	
Оплата больничного	13,30	
Оплата труда	43 172,37	78,55
Почтово-телеграфные расходы	1,07	
Расходы на рекламу (не нормируемые)	55 001,42	
Расходы на рекламу (нормируемые)	2205,25	
Расходы на субсидирование	10 549,59	
Расходы по эксплуатации зданий и помещений	441,46	
Спецодежда	385,76	
Списание материалов	174,3	
Страховые взносы	11 543,96	23,56
Текущий ремонт зданий и помещений	98,00	
Тепловая энергия	499,48	
Техническое обслуживание	7,47	
Услуги агента	5 972,32	
Услуги связи	51,41	
Услуги, связанные с регистрацией ДДУ, ДКП	1 003,95	
ФСС НС	259,03	0,16
Электроэнергия	452,15	
Электроэнергия (Мощность)	216,06	
ИТОГО	153 723,44	1 702,27

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице:

Наименование расхода	За 2023 г., тыс. руб., без НДС	За период с 26.10.2021 по 31.12.2022г., тыс. руб., без НДС
Госпошлины	33,6	88,76
Земельный налог		1 713,92
Налог на имущество	4 622,04	4 335,34
Нотариальные услуги	184,75	106,28
Процентные расходы по аренде	3 178,67	3 837,17
Проценты к получению (уплате)	55 230,92	90 517,57
Прочие внереализационные доходы (расходы)		22 944,29
Расходы на услуги банков	81,90	539,75
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	9,37	5,90
Комиссия за резервирование траншей	1 148,76	
Компенсация за задержку зарплаты	1,09	

Прибыль (убытки) прошлых лет_Застройщик	1,00	
Прибыль (убытки) прошлых лет не принимаемые в НУ	1 408,25	
Прибыль (убыток) прошлых лет	2 712,90	
Списание выделенного НДС на прочие расходы	0,14	
Штрафы, пени контролирующих органов	0,07	
Прочие внереализационные доходы (расходы) (не принимаемые к НУ)	611,78	
ИТОГО	69 225,24	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.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2023 год у Общества отсутствуют.

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 2022 г. управленческому персоналу, в том числе:	121
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	93
Сумма, начисленных страховых взносов	28
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	18,79
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	14,39
Сумма, начисленных страховых взносов	4,40

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

№ п/п	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)
1	Игнихин Кирилл Игоревич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

2	Каунов Константин Гргорьевич	-	Лицо владеет более 20% долей Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.09.2023
3	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
4	Мошкович Вадим Николаевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
5	Меркулов Александр Александрович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
6	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
7	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
8	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
9	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
10	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
11	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
12	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
13	Пылкин Иван Романович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
14	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный	1177746970114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

	застройщик «Левел Академическая»			
15	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Груп»	1177746357975	Лицо владеет более 20% долей Общества Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
16	Цокол Алексей Николаевич	-	Лицо является ЕИО, Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
17	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
18	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
19	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
20	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
21	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
22	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
24	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
25	Акционерное общество Специализированный застройщик «МКСМ»	1027739318078	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

26	Гончаров Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2022
27	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
28	Шаламков Станислав Анатольевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
29	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638,00	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.09.2022
30	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482,00	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.08.2022
31	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
32	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Деवलлопмент»	1187746841655	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
33	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
34	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
35	Сизова Ирина Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
36	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
37	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
38	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021

39	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
40	Воронина Елена Сергеевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
41	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
42	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
44	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
45	Агафонова Юлия Михайловна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.10.2021
46	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.11.2021
47	Алексеева Анастасия Александровна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	25.12.2021
48	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.01.2022
49	ООО "Спиро"	1227700039566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.02.2022
50	Переpletов Роман Борисович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023
51	Романова Валентина Дмитриевна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
52	ООО "ДИСИТЭ"	1237700842884	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023

53	ООО "ЛВЛ"	1237700843050	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
54	ООО "АДМАЕР"	1237700843566	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
55	ООО "СЕНЦИО"	1237700843533	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
56	ООО "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.12.2023
57	ООО "Дизаер"	1237700669634	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	06.10.2023
58	ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.08.2023
59	ООО «Открытое агентство»	1217700374473	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
60	ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
61	Мохов Георгий Глебович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023
62	ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	1217700412709	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	04.09.2023
63	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021
64	Назарова Татьяна Владимировна	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.10.2022
65	Терещенко Андрей Сергеевич	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	15.11.2022
66	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	29.09.2021
67	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022

68	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.09.2022
69	Огнев Александр Вадимович	-	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022
70	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.08.2022
71	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	22.08.2022
72	Калистратов Руслан Вячеславович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.03.2023
73	Захарова Александра Владимировна		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	18.04.2023
74	Юсупов Виталий Асхатович		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.06.2022
75	АО ИФК "ЦФТ"	1027739440310	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.06.2023
76	ООО "Ваймс"	1237700915220	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.12.2023
77	Акционерное общество "Эксплуатационно-Техническая Компания № 1"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
78	ООО "Пять"	1047796353945	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	28.12.2023
79	ООО Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	23.01.2023

В течение 2023 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 2023 г., тыс. руб.	Сумма за период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г., 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	- - 9 055, 27	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): - гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич; - гражданин РФ Игнахин Кирилл Игоревич; - гражданин РФ Каунов Константин Григорьевич.	Нет Нет Нет	- - -	- - -

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу:

Контрагенты	Обороты за 2023 г.		Обороты за период с 26.10.2021 по 31.12.2022 г.		Вид операции
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	
Договоры					
Счет					
КСИ ООО	32 518,69	24 725,93	10 625,52	13 354,18	
Договор субаренды № б/н от 19.09.2022	20 659,27	11 203,23	10 182,36	12 899,25	Получено в аренду нежилое помещение
76.07.2	20 659,27	9 602,77		11 056,50	
76.07.9		1 600,46	10 182,36	1 842,75	
Договор субаренды нежилого помещения от 26.10.2021	628,13	437,58	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	628,13	375,07	71,74	357,21	
76.07.9		62,51	333,34	59,54	
Договор № СЛ-ДТ-19-23 от 01.06.2023	11 231,29	12 835,76			Поступление товаров, работ, услуг (услуга)

					технического заказчика)
60.01	11 231,29	12 835,76			
Договор № СЛ-СМР-38-23 от 01.09.2023		249,36			Поступление товаров, работ, услуг (строительно-монтажные работы)
60.01		249,36			
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	713,48	1 243,73	666 760,76	674 785,79	
Договор № ЛГ/СЕЛ-2 от 22.12.2021	202,80		635 610,74	635 813,54	Получен займ и проценты
67	202,80		635 610,74	635 813,54	
67.03			548 319,00	548 319,00	
67.04	202,80		87 291,74	87 494,54	
Договор № ЛГ/СЕЛ-3 от 23.12.2022		1 243,73		7 811,54	Получен займ и проценты
67		1 243,73		7 811,54	
67.03				7 800,00	
67.04		1 243,73		11,54	
Договор займа № ЛГ/СЕЛ-1 от 11.11.2021	10,68		31 150,02	31 160,71	Получен займ и проценты
67	10,68		31 150,02	31 160,71	
67.03			28 880,00	28 880,00	
67.04	10,68		2 270,02	2 280,71	
Договор уступки прав и обязанностей № б/н от 17.05.2022 по Агентскому договору № ЛГ/агент02	500,00			500,00	Поступление товаров, работ, услуг (агентские услуги)
76	500,00			500,00	
76.09	500,00			500,00	
СЗ ИЛЬМЕНСКИЙ ООО	169,75	324,94	160,15	1,96	
Договор №0102 от 01.02.2022	169,75	324,94	160,15	1,96	Предоставление в аренду земельного участка
62	169,75	324,94	160,15	1,96	
62.01	169,75	324,94	160,15	1,96	
ЛЕВЕЛ-ПРОЕКТ ООО	22 159,81	22 159,81			Поступление товаров, работ, услуг (проектные работы)
Договор № СЛ-ПИР-08-22 от 30.08.2022	22 159,81	22 159,81			
60	22 159,81	22 159,81			
60.01	17 159,81	17 159,81			
60.02	5 000,00	5 000,00			
ПРОАКТИВНОСТЬ ООО		26,00			
Договор № СЛ-П-39-23 от 21.08.2023		26,00			
60.01		26,00			
ИТОГО	55 561,73	48 480,41	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 31.12.2023 г. выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц отражены в таблице:

Вид основного (обеспечиваемого) договора	Организация, в пользу которой предоставлено Обеспечение	Реквизиты Обеспечительного договора	Оценочная стоимость залога, тыс. руб.	Залоговая стоимость, тыс. руб.	Срок действия Обеспечительного договора **	Примечание
Проектное финансирование (эскроу)	Банк ВТБ	5834-ДИ/1 от 24.01.2023	116 327	116 327	19.12.2030	До полного погашения обязательств
Договор о предоставлении банковских гарантий	Банк ВТБ	ДИ01-IGR23/MSH D/9284 от 30.10.2023	18 922	18 922	25.12.2025	С даты прекращения БГ

6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2023 г. отражены в таблице ниже:

Организация/Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
БАУТРАНС ООО	Договор № СЛ-СМР-16-23 от 20.06.2023	558	24 месяца с даты подписания Акта о выполнении работ и начале гарантийного периода
СФЕРА ПРО ООО	Договор № СЛ-СМР-32-23 от 14.08.2023	1 183	24 месяца с даты подписания Акта о выполнении работ и начале гарантийного периода

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

По итогам 2023 г. компанией получен убыток в размере 44 226 тыс. руб. Валюта баланса составляет 5 309 808 тыс. руб.

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 2023г., в тыс. руб.	На 31 декабря 2022г. в тыс. руб.
- 150 248	- 106 022

Отрицательные чистые активы организации по состоянию на 31.12.2023 г. обусловлены спецификой деятельности компании-Застройщика, связанной с долгосрочным периодом строительства.

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

Бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, отчет о движении денежных средств и отчет об изменениях капитала составлены по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 2 июля 2010 г. № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (в редакции Приказа от 05.10.2011г. №124н), с детализацией показателей, в соответствии с учетной политикой Общества.

9. Прогнозная информация по развитию Общества

ООО Специализированный застройщик «Селигерский» осуществляет строительство:

- «Многофункциональный жилой комплекс. Этап 1. Этап 2» 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;

- «Здание общеобразовательной организации на 250 мест» 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 и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. на основании разрешения на строительство № 77-09-020898-2023 от 08.06.2023 г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77-09-020898-2023 от 08.06.2023 г. проходят по специализированному расчетному счету, открытому Банк ВТБ (ПАО).

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.

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

Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

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



/ Цокол А.Н./

«14» марта 2024 г.