

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

|  |  |                          |                      |           |
|--|--|--------------------------|----------------------|-----------|
|  |  | <b>Коды</b>              |                      |           |
|  |  | <b>0710001</b>           |                      |           |
|  |  | 31                       | 12                   | 2023      |
| Организация  | <b>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"</b> | Форма по ОКУД            |                      |           |
| Идентификационный номер налогоплательщика  |  | Дата (число, месяц, год) |                      |           |
| Вид экономической деятельности   | <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>                     | по ОКПО                  | <b>30254330</b>      |           |
| Организационно-правовая форма / форма собственности  | <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>                | ИНН                      | <b>7709490911</b>    |           |
| Единица измерения:   | в тыс. рублей  | по ОКВЭД 2               | <b>71.12.2</b>       |           |
| Местонахождение (адрес)  | <b>111024, Москва г, Душинская ул, дом 7, строение 1, ОФИС ЭТ/ПОМ 4/420</b>            | по ОКОПФ / ОКФС          | <b>12300</b>         | <b>16</b> |
| Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту   | <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ                    | по ОКЕИ                  | <b>384</b>           |           |
| Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора | <b>ООО «МДА»</b>   |                          |                      |           |
| Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора         |  | ИНН                      | <b>7701266587</b>    |           |
| Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора    |  | ОГРН/ОГРНИП              | <b>1027700000580</b> |           |

| Пояснения | Наименование показателя                    | Код         | На 31 декабря 2023 г. | На 31 декабря 2022 г. | На 31 декабря 2021 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|           | <b>АКТИВ</b>                               |             |                       |                       |                       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>              |             |                       |                       |                       |
|           | Нематериальные активы                      | 1110        | -                     | -                     | -                     |
|           | Результаты исследований и разработок       | 1120        | -                     | -                     | -                     |
|           | Нематериальные поисковые активы            | 1130        | -                     | -                     | -                     |
|           | Материальные поисковые активы              | 1140        | -                     | -                     | -                     |
| 4.1.      | Основные средства                          | 1150        | 12 611                | 67 008                | 97 304                |
|           | в том числе:                               |             |                       |                       |                       |
|           | Здания и сооружения                        | 11501       | 11 905                | 31 862                | 61 456                |
|           | Машины и оборудование                      | 11502       | 155                   | 371                   | 726                   |
|           | Производственный и хозяйственный инвентарь | 11503       | 509                   | 741                   | 1 015                 |
|           | Прочие основные средства                   | 11504       | 42                    | 52                    | 125                   |
|           | Незавершенное строительство                | 11505       | -                     | 33 982                | 33 982                |
|           | Доходные вложения в материальные ценности  | 1160        | -                     | -                     | -                     |
|           | Финансовые вложения                        | 1170        | -                     | -                     | -                     |
| 4.1       | Отложенные налоговые активы                | 1180        | 320 974               | 56 181                | 56 375                |
|           | Прочие внеоборотные активы                 | 1190        | -                     | -                     | -                     |
|           | <b>Итого по разделу I</b>                  | <b>1100</b> | <b>333 585</b>        | <b>123 189</b>        | <b>153 679</b>        |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>                |             |                       |                       |                       |
| 4.1       | Запасы                                     | 1210        | 24 026 765            | 29 229 375            | 37 288 015            |
|           | в том числе:                               |             |                       |                       |                       |
|           | Незавершенное производство                 | 12101       | 2 558                 | 10 374                | 41 741                |
|           | Затраты на строительство и проектирование  | 12102       | 23 818 451            | 23 921 913            | 33 790 395            |
|           | Готовая продукция и товары для перепродажи | 12103       | 205 680               | 5 297 088             | 3 455 802             |
|           | Товары                                     | 12104       | 76                    | 76                    | 76                    |

|     |  |       |            |            |            |
|-----|--|-------|------------|------------|------------|
| 4.1 | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220  | -          | 4 929      | 28         |
|     | в том числе:   |       |            |            |            |
|     | НДС по ОИДП  | 12201 | -          | 4 929      | 28         |
| 4.1 | Дебиторская задолженность                                  | 1230  | 1 602 940  | 983 802    | 872 903    |
|     | в том числе:   |       |            |            |            |
|     | Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная       | 12301 | 40         | 3 675      | 8 150      |
|     | Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная        | 12302 | 130 967    | 60 827     | 15 090     |
|     | Расчеты по налогам и сборам                                | 12303 | 223 725    | 2          | 1          |
|     | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению           | 12304 | 39         | -          | 9          |
|     | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная  | 12305 | 1 248 169  | 919 300    | 849 653    |
| 4.1 | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240  | 13 799 304 | 11 362 475 | 2 892 725  |
|     | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250  | 18 247     | 691 159    | 8 216 446  |
|     | в том числе:   |       |            |            |            |
|     | Денежные средства на расчетных счетах                      | 12501 | 18 247     | 691 158    | 8 216 445  |
|     | Денежные средства на спецсчетах                            | 12502 | -          | 1          | 1          |
|     | Прочие оборотные активы                                    | 1260  | 9 171      | 38 581     | 45 789     |
|     | в том числе:   |       |            |            |            |
|     | НДС по авансам полученным                                  | 12601 | 9 149      | 38 560     | 45 769     |
|     | Расходы будущих периодов                                   | 12602 | 22         | 21         | 21         |
|     | Итого по разделу II  | 1200  | 39 456 427 | 42 310 321 | 49 315 906 |
|     | <b>БАЛАНС</b>  | 1600  | 39 790 012 | 42 433 510 | 49 469 584 |

| Пояснения | Наименование показателя  | Код         | На 31 декабря<br>2023 г. | На 31 декабря<br>2022 г. | На 31 декабря<br>2021 г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|           | <b>ПАССИВ</b>  |             |                          |                          |                          |
|           | <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>  |             |                          |                          |                          |
|           | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310        | 359 840                  | 359 840                  | 359 840                  |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Прочий капитал   | 13101       | 359 840                  | 359 840                  | 359 840                  |
|           | Собственные акции, выкупленные у акционеров                            | 1320        | -                        | -                        | -                        |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 1340        | 2 963 469                | 3 871 670                | 4 418 393                |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Переоценка внеоборотных активов  | 13401       | 2 963 469                | 3 871 670                | 4 418 393                |
|           | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350        | -                        | -                        | -                        |
|           | Резервный капитал  | 1360        | -                        | -                        | -                        |
|           | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370        | 3 270 960                | 775 021                  | 3 788 455                |
|           | <b>Итого по разделу III</b>  | <b>1300</b> | <b>6 594 269</b>         | <b>5 006 531</b>         | <b>8 566 687</b>         |
|           | <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |             |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1410        | 12 112 839               | 12 894 095               | 6 123 004                |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Долгосрочные кредиты   | 14101       | 11 695 705               | 12 746 540               | 6 062 326                |
|           | Проценты по долгосрочным кредитам                                      | 14102       | 417 134                  | 147 555                  | 60 678                   |
|           | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420        | 983 393                  | 1 111 746                | 1 262 481                |
|           | Оценочные обязательства  | 1430        | -                        | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1450        | 419                      | 220                      | 327                      |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Расчеты по аренде (ФСБУ 25)  | 14501       | 419                      | 220                      | 327                      |
|           | <b>Итого по разделу IV</b>   | <b>1400</b> | <b>13 096 651</b>        | <b>14 006 061</b>        | <b>7 385 813</b>         |
|           | <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                  |             |                          |                          |                          |
|           | Заемные средства   | 1510        | 5 373 161                | 239 703                  | 56 352                   |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Краткосрочные кредиты  | 15101       | 4 076 583                | -                        | -                        |
|           | Проценты по краткосрочным кредитам                                     | 15102       | 170 510                  | -                        | -                        |
|           | Краткосрочные займы  | 15103       | 1 044 197                | 185 610                  | 16 259                   |
|           | Проценты по краткосрочным займам                                       | 15104       | 81 871                   | 54 093                   | 40 093                   |
|           | Кредиторская задолженность   | 1520        | 5 543 599                | 17 152 554               | 29 979 973               |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Расчеты с поставщиками и подрядчиками                                  | 15201       | 203 879                  | 364 217                  | 106 937                  |
|           | Расчеты с покупателями и заказчиками                                   | 15202       | 54 675                   | 389 858                  | 449 237                  |
|           | Расчеты по налогам и сборам  | 15203       | 940 511                  | 292 419                  | 111 016                  |
|           | Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                       | 15204       | 27                       | 99                       | 1                        |
|           | Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                             | 15205       | 1 349 861                | 692 446                  | 1 211 190                |
|           | Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная    | 15206       | 2 811 600                | 15 413 395               | 25 334 921               |
|           | Расчеты с учредителями   | 15207       | 183 046                  | 120                      | 2 766 671                |
|           | Доходы будущих периодов  | 1530        | -                        | -                        | -                        |
|           | Оценочные обязательства  | 1540        | 9 182 332                | 6 028 661                | 3 480 761                |
|           | в том числе:   |             |                          |                          |                          |
|           | Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам                  | 15401       | 42                       | 128                      | 202                      |
|           | Резервы ИДП  | 15402       | 126 943                  | 100 656                  | 84 784                   |
|           | Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание                | 15403       | 7 966 028                | 5 432 674                | 3 395 775                |
|           | Резерв на судебные расходы   | 15404       | 865 601                  | 495 203                  | -                        |
|           | Налог на сверхприбыль  | 15405       | 223 718                  | -                        | -                        |
|           | Прочие обязательства   | 1550        | -                        | -                        | -                        |
|           | <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>20 099 092</b>        | <b>23 420 918</b>        | <b>33 517 086</b>        |



|  |        |      |            |            |            |
|--|--------|------|------------|------------|------------|
|  | БАЛАНС | 1700 | 39 790 012 | 42 433 510 | 49 469 586 |
|--|--------|------|------------|------------|------------|

Руководитель  **Власов Сергей Евгеньевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.




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

|  |  |            |    |      |
|--|--|------------|----|------|
|  |  | Коды       |    |      |
|  |  | 0710002    |    |      |
|  |  | 31         | 12 | 2023 |
|  |  | 30254330   |    |      |
|  |  | 7709490911 |    |      |
|  |  | 71.12.2    |    |      |
|  |  | 12300      | 16 |      |
|  |  | 384        |    |      |

Форма по ОКУД  
 Дата (число, месяц, год)  
 Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТИРОН"** по ОКПО  
 Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика** по ОКВЭД 2  
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС  
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Декабрь 2023 г. | За Январь - Декабрь 2022 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| 4.2       | Выручка                                 | 2110 | 15 004 512                  | 10 730 422                  |
|           | в том числе:                            |      | -                           | -                           |
| 4.2       | Себестоимость продаж                    | 2120 | (5 030 376)                 | (5 214 689)                 |
|           | в том числе:                            |      | -                           | -                           |
| 4.2       | Валовая прибыль (убыток)                | 2100 | 9 974 136                   | 5 515 733                   |
|           | Коммерческие расходы                    | 2210 | -                           | -                           |
| 4.2       | Управленческие расходы                  | 2220 | (10 269)                    | (13 863)                    |
|           | Прибыль (убыток) от продаж              | 2200 | 9 963 867                   | 5 501 870                   |
| 4.2       | Доходы от участия в других организациях | 2310 | -                           | -                           |
| 4.2       | Проценты к получению                    | 2320 | 398 361                     | 351 157                     |
| 4.2       | Проценты к уплате                       | 2330 | (281 077)                   | (71 120)                    |
| 4.2       | Прочие доходы                           | 2340 | 513 231                     | 137 958                     |
| 4.2       | Прочие расходы                          | 2350 | (7 360 434)                 | (5 516 300)                 |
| 4.2       | Прибыль (убыток) до налогообложения     | 2300 | 3 233 948                   | 403 565                     |
|           | Налог на прибыль                        | 2410 | (871 537)                   | (364 654)                   |
|           | в том числе:                            |      |                             |                             |
|           | текущий налог на прибыль                | 2411 | (1 040 670)                 | (324 331)                   |
|           | отложенный налог на прибыль             | 2412 | 169 133                     | (40 323)                    |
|           | Прочее                                  | 2460 | (223 719)                   | -                           |
|           | Чистая прибыль (убыток)                 | 2400 | 2 138 692                   | 38 911                      |

| Пояснения | Наименование показателя   | Код  | За Январь - Декабрь<br>2023 г. | За Январь - Декабрь<br>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 | 2 138 692                      | 38 911                         |
|           | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию  | 2900 | -                              | -                              |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |

Руководитель  **Власов Сергей Евгеньевич**  
(подпись) (расшифровка подписи)

12 марта 2024 г.