

ЯЯ Аудит

Общество с ограниченной ответственностью
Действительный член СРО «Ассоциация Содружество» ОГРН 11606074986
115533, г. Москва, ул. Нагатинская, д.5, тел. 8(495)742-53-21

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

**Участнику Общества с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12"**

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12" (ОГРН 1027700248927), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 Декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением неполного раскрытия информации, указанного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12" по состоянию на 31 Декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год, в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В результате выполненных аудиторских процедур не были получены достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении полноты раскрытия Обществом перечня связанных сторон и операций, проведенных со связанными сторонами, в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества. Как следствие, мы не имели возможность определить, необходимы ли какие-либо дополнительные раскрытия информации о связанных сторонах и операций с ними в прилагаемой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с

этимися требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности организации ООО "СЗ ВЕРНАДКА, 12" за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, не проводился, так как Общество не подлежало обязательному аудиту в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности» № 307-ФЗ от 30.12.2008. Сопоставимые показатели за предыдущий период не были проаудированы.

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

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Мансурова Ирина Викторовна
Генеральный директор аудиторской организации
ОРНЗ 21706025916

Козлова Светлана Евгеньевна
Руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение
ОРНЗ 21706025984



Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ АУДИТ»

место нахождения: 115533, Москва, ул. Нагатинская, д.5, этаж 5, оф. 511

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество»,
ОРНЗ 11606074986 от 16.12.2016г.

28 марта 2024 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД		по ОКПО		
Дата (число, месяц, год)		59011683		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Идентификационный номер налогоплательщика		7713320630		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2		
Вид экономической деятельности		71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Организационно-правовая форма / форма собственности		12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Единица измерения:		384		
Местонахождение (адрес)	108814, Город Москва, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/4			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "ЛЛ АУДИТ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		7724583222		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		1067746791837		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Нематериальные активы	1110	341	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.2	Основные средства	1150	3 369	-	240
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
4.6	Финансовые вложения	1170	2 239 754	2 750	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	2 239 754	2 750	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 829	2 158	106 185
	Прочие внеоборотные активы	1190	30	22	-
	Итого по разделу I	1100	2 246 323	4 930	106 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.7	Запасы	1210	904 189	299 392	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	171	5	-
	Незавершенное строительство, в том числе по объекту долевого строительства	12102	904 018	299 387	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	28 801	659	-
	в том числе:				
	НДС при строительстве ОС	12201	28 801	659	-
4.9	Дебиторская задолженность	1230	213 010	17 550	5 846
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	159 836	13 219	5 722
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12302	53 166	4 331	124
	Расходы будущих периодов	12303	8	-	-
4.6	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	11 179	-	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	11 179	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	24	2	-
	Прочие оборотные активы	1260	73	17	-
	Итого по разделу II	1200	1 157 277	317 621	5 846
	БАЛАНС	1600	3 403 600	322 551	112 271

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	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 202 801)	(1 046 306)	(896 026)
	Итого по разделу III	1300	(1 202 791)	(1 046 296)	(896 016)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10	Заемные средства	1410	4 207 027	1 106 215	970 306
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	4 048 591	-	-
	Долгосрочные займы	14102	68 273	1 094 689	597 617
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	88 419	-	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	1 744	11 526	372 689
	Отложенные налоговые обязательства	1420	824	153	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
4.10	Прочие обязательства	1450	285 776	139 890	36 444
	в том числе:				
	Расчеты с Департаментом городского имущества	14501	285 776	139 890	36 444
	Итого по разделу IV	1400	4 493 626	1 246 258	1 006 750
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
4.10	Заемные средства	1510	6 042	2 891	-
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	5 200	2 873	-
	Проценты по краткосрочным займам	15102	841	19	-
4.10	Кредиторская задолженность	1520	103 453	119 686	1 537
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	19 894	3 948	41
	Расчеты по налогам и сборам	15202	363	17	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	918	22	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	2 431	57	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	79 847	115 642	1 496
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
11	Оценочные обязательства	1540	3 270	12	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	112 765	122 589	1 537
	БАЛАНС	1700	3 403 600	322 551	112 271

Руководитель



(подпись)

Илизиров Марк
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12"	ИНН	59011683		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7713320630		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.2	Проценты к получению	2320	51 141	10
3.2	Проценты к уплате	2330	(207 095)	(34 540)
3.3	Прочие доходы	2340	-	419 650
	в том числе:			
	Курсовые разницы	2341	-	419 574
3.3	Прочие расходы	2350	(541)	(431 221)
	в том числе:			
	Курсовые разницы	2351	-	(426 635)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(156 495)	(46 101)
	Налог на прибыль	2410	-	(104 179)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	(104 179)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(156 495)	(150 280)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(156 495)	(150 280)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Илизиров Марк
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.



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

Коды	
0710004	
31	12 2023
59011683	
7713320630	
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 ВЕРНАДКА, 12"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в Тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	10	-	-	-	(896 026)	(896 016)
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
Дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(150 280)	(150 280)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(150 280)	(150 280)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	(1 202 791)	(1 046 296)	(896 016)



Руководитель

(подпись)

Илизиров Марк
Александрович
(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12"**
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

по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2023
59011683		
7713320630		
71.12.2		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 154	52
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	1 154	52
Платежи - всего	4120	(601 044)	(460 217)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(503 120)	(11 423)
в связи с оплатой труда работников	4122	(40 541)	(57)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(308 157)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДФЛ с процентов по долговым обязательствам	4125	-	(136 153)
прочие платежи	4129	(57 383)	(4 427)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(599 890)	(460 165)
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	(3 887 326)	(2 750)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
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	(3 887 326)	(2 750)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 887 326)	(2 750)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	4 487 238	969 704
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 487 238	969 704
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(506 787)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(506 787)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	4 487 238	462 917
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	22	2
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	24	2
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Илизиров Марк
Александрович

(расшифровка подписи)

20 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ

к годовому бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

ООО «СЗ ВЕРНАДКА, 12»

1. Общие сведения об организации

Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ВЕРНАДКА, 12"
Наименование организации (сокращенное)	ООО "СЗ ВЕРНАДКА, 12"
ИНН/КПП	7713320630 / 775101001
Юридический и почтовый адрес	108814, Город Москва, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/4
Основной вид деятельности по ОКВЭД	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Численность работающих на конец года	2021 год- 1 человек; 2022 год- 2 человек; 2023 год- 15 человек
Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	-
Лицензии	Общество не осуществляет лицензируемых видов деятельности
Участники Общества	ООО «КАСКАД ПЛЮС» - 100%
Единоличный исполнительный орган	Генеральный директор Илизилов Марк Александрович

1.1. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание
- Генеральный директор

Высшим органом управления Общества является Общее собрание участников.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единственный исполнительный орган – генеральный директор, гражданин Российской Федерации, который избран на эту должность с 01.12.2022 г. на неопределенный срок. До 30.11.2022 руководителем являлся Ахметжанов Руслан Рушанович, который был избран на эту должность с 18.03.2020.

Исполнительный орган подотчетен общему собранию. В соответствии с Уставом, к компетенции единоличного исполнительного органа относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания. Ревизионная комиссия в Обществе отсутствует. Совет директоров Уставом Общества не предусмотрен. Коллегиальный исполнительный орган Уставом Общества не предусмотрен.

Исполнительный орган Общества расположен по следующему адресу: г. Москва, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/4

Сведения об аудиторе Общества

Наименование Аудитора	ОГРН	Сведения о членстве в СРО
Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ АУДИТ»	1067746791837	Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»
Сокращенное фирменное наименование: ООО «ЛЛ АУДИТ»		Номер в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов: 11606074986

1.2. Сведения о размере, структуре уставного капитала Общества

Уставный капитал на отчетную дату составляет 10 000 тыс. руб. Изменений не было.

1.3. Общие принципы формирования отчетности

Годовая бухгалтерская отчетность за 2023 г. состоит из следующих форм:

Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2023г.;

Отчет о финансовых результатах за 2023 г.;

Отчет об изменениях капитала за 2023 г.,

Отчет о движении денежных средств за 2023 г.,

пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 г.

Форма представления числовых показателей – тысячи рублей.

Содержание и формы бухгалтерской отчетности являются неизменным от одного отчетного периода к другому.

Бухгалтерский баланс включает числовые показатели в нетто - оценке, за вычетом регулирующих величин, которые раскрыты в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах; зачет между статьями активов и пассивов, доходов/расходов не допускался, за исключением разрешенных случаев.

Общество ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с Федеральным законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете». Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, действующими положениями по бухгалтерскому учету (федеральными стандартами бухгалтерского учета) и учетной политикой.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена по формам, утвержденным приказом Минфина РФ № 66н.

Общество не имеет филиалов, представительств и иных структурных подразделений организации.

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

Для целей составления бухгалтерской отчетности показателем является существование и приводится обособленно, если его не раскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации или величина показателя существенна. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее 5 % от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

Бухгалтерская отчетность составлена исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности.

Статьи годовой бухгалтерской отчетности подтверждены результатами инвентаризации имущества и обязательств.

При учете хозяйственных операций, денежных средств на счетах, средств в расчетах иностранная валюта не применялась.

2. Информация об учетной политике.

Принятая в организации учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики). Факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности). Изменения в отчетном периоде в учетную политику не вносились.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой:

2.1. Основные средства

Объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость больше 40 тыс. руб. Если стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

В учете предусмотрено выделение однородных групп объектов ОС:

- «Машины и оборудование (кроме офисного)» – способ оценки - первоначальная стоимость;
- группа «Офисное оборудование» – способ оценки - первоначальная стоимость;
- группа «Другие виды основных средств» - способ оценки - первоначальная стоимость.

Элементы амортизации основных средств:

- способ начисления амортизации – линейный (равномерно в течение всего срока полезного использования этого объекта).
- Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.
- Срок полезного использования определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды.
- Ликвидационная стоимость считается равной нулю, если не ожидается поступлений от выбытия объектов ОС и (или) ожидаемая сумма поступлений не является существенной или не может быть определена.
- На конец каждого отчетного периода элементы амортизации подлежат проверке.

Ежегодно проводится проверка на обесценение основных средств и капитальных вложений. В случае выявления признаков обесценения актива производится корректировка его балансовой стоимости.

2.2. Нематериальные активы

Учет нематериальных активов в Обществе ведется в соответствии ПБУ "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007). Стоимость нематериальных активов определяется в соответствии с фактическими затратами на приобретение. Срок использования нематериальных активов устанавливается в зависимости от возможностей и задач их создания и применения (от 3 до 10 лет). Способ амортизации линейный.

2.3. Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от их суммы включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, проводится по состоянию на 31 декабря.

В случае выявления признаков обесценения финансовых вложений, таких как:

- появление у организации-эмитента ценных бумаг, имеющих в собственности Общества, либо у ее должника по договору займа признаков банкротства, либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем

Общество проводит проверку (тест).

В случае, если результаты проверки подтверждают устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Указанный резерв создается за счет финансовых результатов Общества.

При составлении бухгалтерской отчетности финансовые вложения учитываются в составе краткосрочных, если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. К краткосрочным финансовым вложениям относятся также долгосрочные выданные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения являются долгосрочными.

Общество не осуществляет расчет оценки займов по дисконтированной стоимости.

2.4. Запасы

Запасы принимаются к учету в размере фактических затрат.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются. Списание материально-производственных запасов производится по средней себестоимости.

Запасы оцениваются по фактической себестоимости.

Фактическую себестоимость формируют исходя из прямых затрат, непосредственно связанных с производством продукции (выполнением работ, оказанием услуг), и косвенных затрат.

Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства признаются инвестиционным активом и до момента признания выручки от продажи или оформления права собственности на построенный объект являются незавершенным производством и отражаются в бухгалтерской отчетности в составе оборотных активов группы «Запасы».

Оценка незавершенного производства на отчетную дату производится по фактическим затратам.

Объекты недвижимости, право собственности на которые Общество оформляет на себя, принимаются к учету как готовую продукцию и учитываются на счете 43.

Готовая продукция принимается к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

Готовая продукция при продаже списывается по фактической себестоимости единицы.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов на счетах учета затрат, на которые обычно списывает стоимость соответствующих запасов (относит на увеличение себестоимости реализации текущего периода), с тем чтобы в случае последующего восстановления резерва в отчете о финансовых результатах уменьшились те же статьи, которые ранее были увеличены при создании резерва. Резерв создается в случае превышения фактической себестоимости запасов над чистой стоимостью продажи.

Прочие запасы при выбытии оцениваются по средней себестоимости.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов, отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

2.5. Порядок создания резерва сомнительных долгов.

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. При этом учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника;
- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечений по долгу (залога, задатка, поручительства, банковской гарантии и прочее).

С целью создания резерва по сомнительным долгам каждый долг индивидуально оценивается на предмет наличия обстоятельств, позволяющих установить возможность погашения задолженности. Размер резерва в отношении каждого сомнительного долга определяется исходя из оценки вероятности исполнения обязательства должником.

2.6. Порядок определения величины оценочных обязательств.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков за фактически отработанное время определяется ежегодно, на последний день года, исходя из количества дней неиспользованного отпуска по всем сотрудникам на указанную дату (данные предоставляются кадровой службой). Резерв при этом рассчитывается как сумма оплаты отпусков работников за фактически отработанное время на дату расчета, и сумма страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, фонд социального страхования на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, а также взносов по травматизму. Сумма расходов на оплату предстоящих отпусков рассчитывается исходя из средней заработной платы, рассчитанной по каждому сотруднику. Резерв по оплате отпусков отражается на счете 96 «Оценочное обязательство». За счет этого резерва осуществляются выплаты сотрудникам отпусковых за фактически отработанное время, компенсации за неиспользованные ими дни отпуска, а также уплата исчисленных с данных сумм страховых взносов.

При наличии судебных разбирательств, обязательство образуется на сумму предполагаемых денежных выплат по оценке специалиста, представляющего интересы Общества в суде.

2.7. Заемные средства

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах по полученным кредитам и займам производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008). Начисление процентов, причитающихся к оплате заемодавцу (кредитору), производится равномерно (ежемесячно) независимо от условий предоставления займа (кредита). Проценты, начисленные за пользование целевыми кредитами и займами, предоставляемыми на строительство объектов недвижимости, признаются в себестоимости строительства таких объектов. Проценты по прочим договорам займа признаются в прочих расходах. Дополнительные расходы по займам и кредитам включаются в состав прочих расходов в том отчетном периоде, в котором они осуществлены.

2.8. Кредиторская задолженность

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

2.9. Доходы и расходы, финансовый результат

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о доходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организаций».

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- Доходы по договорам долевого участия в строительстве
- доходы от продажи жилых и не жилых помещений
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества

Остальные доходы являются прочими доходами.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о расходах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации».

Расходами по обычным видам деятельности признаются расходы, понесенные в связи с получением доходов от обычных видов деятельности.

Общехозяйственные расходы, собираемые на счете бухгалтерского учета 26, ежемесячно признаются в составе управленческих расходов в полном объеме.

Формирование конечного финансового результата - бухгалтерской прибыли (убытка) за отчетный год, включая определение прибыли (убытка) от обычных видов деятельности и финансового результата по прочим доходам и расходам, - производится на основании бухгалтерского учета всех фактов хозяйственной жизни и оценки статей бухгалтерского баланса по правилам, принятым федеральными стандартами бухгалтерского учета и учетной политикой.

Чистая прибыль отчетного года представляет собой конечный финансовый результат, выявленный за отчетный период, за минусом причитающихся за счет прибыли установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации налогов и иных аналогичных обязательных платежей.

2.10. Отражение операций по долевым строительству.

Затраты на строительство объектов недвижимости накапливаются в бухгалтерском учете на счете 08 «Капитальные вложения» в размере фактических затрат в разрезе строящихся объектов до момента ввода объекта в эксплуатацию. Затраты на содержание Застройщика, непосредственно связанные с выполнением работ (услуг) в отношении строящегося объекта, включаются в себестоимость строительства. При этом для целей составления бухгалтерской отчетности затраты на незавершенное строительство отражаются в составе оборотных активов группы «Запасы».

На дату ввода в эксплуатацию объекта строительства формируется себестоимость в целом по объекту недвижимости исходя из фактических затрат на строительство.

Косвенные затраты распределяют между конкретными объектами строительства, к которым эти затраты относятся, экономически обоснованным способом, предусмотренным в сметном расчете.

На дату подписания акта приема-передачи объекта строительства участнику в бухгалтерском учете отражается выручка от реализации в размере договорной стоимости объекта долевого строительства, переданного дольщику, с одновременным признанием в расходах себестоимости передаваемого объекта долевого строительства.

Для бухгалтерского учета денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу применяется забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные".

2.11. Порядок составления отчета о движении денежных средств

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

Краткосрочные банковские депозиты относятся к финансовым вложениям.

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

В отчете о движении денежных средств платежи по договорам аренды отражаются в разделе «Денежные потоки от текущих операций» по строке «Платежи поставщикам за товары, работы, услуги».

2.12. Расчеты по налогу на прибыль

Величины текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль. В бухгалтерском балансе отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются раздельно.

2.13. Договоры аренды (лизинга)

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

В отношении договоров аренды земельных участков, заключенных с Департаментом городского имущества города Москвы, с видом разрешенного использования - для целей проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом земельного участка -ФСБУ 25/2018 не применяется, поскольку не выполняются условия пп. 4 п. 5 ФСБУ 25/2018.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

3. Основные показатели деятельности Общества

Раскрытие информации об отдельных показателях Отчета о финансовых результатах

3.1. Доходы и расходы от обычных видов деятельности

Общество является Застройщиком Гостиничного комплекса с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, внутригородская территория муниципального округа Раменки, проспект Вернадского, земельный участок 12Б/7 (кадастровый № 77:07:0013005:14532).

На основании Разрешения на строительство № 77-07-021122-2023г. от 23.10.2023г.в отчетном периоде велась подготовка строительной документации.

Общество привлекает денежные средства средства участников долевого строительства с размещением на эскроу-счетах в уполномоченном банке в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Количество заключенных ДДУ: 1 шт.

Сумма задолженности долевым участникам: 38 007 тыс. руб.

Срок передачи объекта ДДУ: не позднее 30.06.2027

Денежные средства на эскроу-счета не поступали.

В связи с длительным производственным циклом строительства, в отчетном периоде доходы и расходы от обычных видов деятельности отсутствуют.

3.2. Проценты к получению и уплате

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2023	2022	2023	2022
Проценты к получению/уплате	51 141	10	(207 095)	(34 540)

3.3. Прочие доходы и расходы

Вид дохода/расхода	Сумма дохода		Сумма расхода	
	2023	2022	2023	2022
Курсовые разницы	-	419 574	-	(426 635)
Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	76	(541)	(410)
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам к получению (уплате)	-	-	-	(162)
Расходы на услуги банков	-	-	-	(2 884)
Прибыль (убыток) прошлых лет	-	-	-	(1 130)
ИТОГО	-	419 650	(541)	(431 221)

Непокрытый убыток за 2023 год составил (156 495) тыс. руб.

Непокрытый убыток за 2022 год составил (150 280) тыс. руб.

Получение убытка связано с длительным производственным циклом реализации проекта по строительству гостиничного комплекса.

4. Раскрытие информации об отдельных показателях Бухгалтерского баланса

4.1. Нематериальные активы

Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	поступило	выбыло		начислено 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		
Нематериальные активы – всего, в том числе	2023	-	-	347	-	-	(6)	-	-	-	347	(6)
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Виртуальный 3D тур для web-сайта и Яндекс-карт	2023	-	-	347	-	-	(6)	-	-	-	347	(6)
Прочие нематериальные активы	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Основные средства

Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации	переоценка		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация		первоначальная стоимость	накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в	2023	-	-	3 508	-	-	(139)	-	-	3 508	(139)
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

материальные ценности) - всего												
в том числе:	2023	-	203									
Офисное оборудование	2022	-	-				(49)	-	-	203		(49)
Машины и оборудование (кроме офисного)	2023	-	3 305				(89)	-	-	3 305		(89)
	2022	-	-				-	-	-	-		-

4.3. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало периода	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	2023	240	17	(258)	-	-
	2022	-	-	-	-	-
в том числе: Гостиница г.Москва, пересечение Мичуринского пр-та с ул.Лобачевского	2023	240	17	(258)	-	-
	2022	-	-	-	-	-

4.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	-	-	-

Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	513 893	511 914	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	-	-	-

Данные о наличии и движении основных средств

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации. Основные средства в каждой из выделенных в отчетности групп оцениваются по первоначальной стоимости.

Элементы амортизации основных средств и их изменения:

Элементы амортизации основных средств раскрыты в разделе 2 «Информация об учетной политике» настоящих пояснений.

На конец отчетного периода Общество выполнило проверку элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств. В связи с отсутствием изменений в условиях эксплуатации основных средств, а так же объектов с истекшим сроком полезного использования, оснований для внесения корректировок в элементы амортизации не выявлено. По результатам проверки корректировки оценочных значений не производилось.

По состоянию на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г. у Общества отсутствуют объекты основных средств с ненулевой ликвидационной стоимостью, поскольку:

- не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной или не может быть определена;

Признаков обесценения объектов основных средств не выявлено, корректировка балансовой стоимости не проводится.

В течение 2023 г. Обществом не приобретались основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

В 2023 г. Общество не получало основные средства в обмен на другое имущество на основании договора мены.

4.5. Договоры аренды

Общество арендует объекты недвижимого имущества. Согласно заключенным договорам, арендуемое имущество предназначено для использования под офисы. Арендатором установлено ограничение в виде запрета использования предмета аренды не по прямому назначению.

В целом операции, подлежащие отражению в порядке, предусмотренном ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», не являются существенными для понимания бухгалтерской отчетности Общества.

Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях отсутствуют.

Затраты на улучшение предмета аренды в течение отчетного периода не производились.

Право собственности на объекты аренды принадлежит арендодателю. Переход права собственности к арендатору не предполагается.

Расходы на аренду офисов за 2023 год составили 1 091 тыс. рублей, в 2022 год – отсутствовали.

Ограничения по договорам аренды земельных участков с Департаментом городского имущества города Москвы в виде разрешенного использования Застройщиком участков только для целей проектирования и строительства в соответствии с Градостроительным планом приводит к несоответствию условиям пп.4 п. 5 ФСБУ 25/2018. В отношении договоров аренды земельных участков под строительство недвижимости ФСБУ 25/2018 не применяется. Расходы по договорам аренды земельных участков с Департаментом городского имущества г. Москвы признаются затратами, связанными со строительством объекта и включаются его себестоимость.

4.6. Финансовые вложения

Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя финансовых вложений	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная корректура	поступило	выбыло (погашено)		Перевод из краткосрочных в долгосрочные	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
					первоначальная стоимость	накопленная корректура				
Долгосрочные - всего	2023	2 750	-	3 887 326	(1 650 322)	-	-	-	2 239 754	-
	2022	-	-	2 750	-	-	-	-	2 750	-

в том числе: Предоставленные займы	2023	2 750	-	3 887 326	-	-	-	-	-	-	-	2 239 754	-
	2022	-	-	2 750	-	-	-	-	-	-	-	2 750	-
Краткосрочные – всего	2023	-	-	11 179	-	-	-	-	-	-	-	11 179	-
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Предоставленные займы	2023	-	-	11 179	-	-	-	-	-	-	-	11 179	-
	2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений – итого	2023	2 750	-	3 898 505	(1 650 322)	-	-	-	-	-	-	2 250 933	-
	2022	-	-	2 750	-	-	-	-	-	-	-	2 750	-

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отсутствуют. Резерв по обесценению финансовых вложений не создан, поскольку признаков обесценения финансовых вложений не выявлено.

4.7. Запасы

Наличие и движение запасов:

Наименование показателя	Период	Изменения за период							На конец периода	
		На начало года		поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости		себестоимость	резерв под снижение стоимости				
Запасы - всего	2023	299 392	-	604 941	(143)	-	-	-	904 189	-

в том числе:	2022	-	-	-	-	-	-	299 392	-	-
	2023	5	-	-	(143)	-	-	310	-	172
	2022	-	-	-	-	-	-	5	-	5
Основное производство: Незавершенное строительство, в том числе по объекту долевого строительства Гостиничный комплекс по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, земельный участок 12Б/7	2023	299 387	-	-	-	-	-	604 631	-	904 018
	2022	-	-	-	-	-	-	299 387	-	299 387

Незавершенное строительство в составе запасов отражается по фактически произведенным затратам.

Фактическое наличие подтверждено данными инвентаризации. Признаки обесценения запасов не выявлены.

Авансы, предварительная оплата, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов отражаются в бухгалтерской отчетности в составе дебиторской задолженности по строке «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Незавершенное строительство (объекты долевого строительства) и корректировка входящих остатков :

Общество выполняет функции Застройщика по строительству Гостиничного комплекса по адресу: г. Москва, пр-кт Вернадского, земельный участок 12Б/7.

Застройщик привлекает денежные средства граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с использованием счетов эскроу в уполномоченных банках.

В бухгалтерской отчетности за 2023 г. Обществом в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, отнесены к запасам.

В бухгалтерском балансе затраты на строительство гостиничного комплекса отражены в разделе «Оборотные активы» группы «Запасы» по статье «Основное производство» в том числе «Незавершенное строительство, в том числе по объекту долевого строительства».

Структура затрат по строительству объектов:

№ п/п	Наименование и назначение объектов, не завершенных строительством (в т.ч. виды, этапы работ)	Состояние объекта	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.2023 г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.2022 г.	Сумма затрат (тыс. руб.) на 31.12.2021 г.
1	Гостиничный комплекс	Проектирование, подготовка территории строительства	822 093	299 222	-
2	Содержание заказчика-застройщика	-	81 925	165	-
	ИТОГО		904 018	299 387	-

Объекты незавершенного строительства, в том числе имущественные права на них обременены залогом (см.п.10).

4.8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям

По статье «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» раздела «Оборотные активы» бухгалтерского баланса отражены суммы налога, предъявленные поставщиками, подрядчиками и прочими контрагентами, и связанные с работами по незавершенному строительству Гостиничного комплекса.

4.9. Дебиторская задолженность

Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	уценная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитываемая проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					возвратное пополнение резерва
Долгосрочная дебиторская	5501	за 2023г.	-	-	51 141	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	(1 537)	-	-	-	-	49 604

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	примигающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 246 105	4 737 043	252 148	(1 635 713)	(106 780)	-	-	4 492 802
в том числе:	5571	за 2022г.	1 006 750	1 205 904	35 290	(181 847)	(772 142)	-	-	1 246 105
кредиты	5552	за 2023г.	-	4 048 591	88 419	-	-	-	-	4 137 010
займы	5572	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5553	за 2023г.	1 106 215	438 647	163 730	(1 635 713)	(2 862)	-	-	70 017
Расчеты по аренде земельного участка	5573	за 2022г.	970 306	1 054 607	35 290	(181 847)	(772 142)	-	-	1 106 215
	5554	за 2023г.	139 890	249 804	-	-	(103 919)	-	-	285 776
	5574	за 2022г.	36 444	151 297	-	-	(47 850)	-	-	139 890
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	122 577	252 949	296	(373 106)	106 780	-	-	109 495
в том числе:	5580	за 2022г.	1 537	119 822	32	(770 956)	772 142	-	-	122 576
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	3 948	194 372	-	(178 426)	-	-	-	19 894
авансы полученные	5581	за 2022г.	41	4 024	162	(117)	-	-	-	3 948
	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	39	11 168	7	(9 932)	-	-	-	1 282
кредиты	5583	за 2022г.	-	7	32	-	-	-	-	39
	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	2 891	-	289	-	2 862	-	-	6 042
	5585	за 2022г.	-	-	-	(769 250)	772 142	-	-	2 891
прочая	5566	за 2023г.	115 698	47 409	-	(184 748)	103 919	-	-	82 278
	5586	за 2022г.	1 496	115 791	-	1 589	-	-	-	115 698
Итого	5550	за 2023г.	1 368 682	4 989 992	252 444	(2 008 819)	X	-	-	4 602 297
	5570	за 2022г.	1 008 287	1 325 726	35 322	(952 803)	X	(47 850)	-	1 368 681

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2021 г., на 31.12.2022 г., на 31.12.2023 г. – отсутствует

4.11. Кредиты и займы

В отчетном периоде Обществом заключен с ПАО СБЕРБАНК России договор об открытии невозобновляемой кредитной линии.

Период действия лимита	Сумма лимита тыс. руб.	Дата полного погашения кредита
С 13.10.2023 по 12.04.2027г.	12 431 209	12.01.2033
В том числе:		
для финансирования строительства Гостиничного комплекса по адресу: г.Москва, пр-кт Вернадского, земельный участок 12Б/7,	Не более 8 348 679	12.01.2033
Для предоставления целевого займа, а так же погашение задолженности по целевому займу перед ООО «Каскад Плюс»	не более 3 875 466	12.01.2033
На финансирование затрат, связанных с проектированием, получением исходно-разрешительной документации, сметы ВРИ	Не более 437 321	12.01.2033

Остаток невыбранной суммы по кредитной линии 8 382 518 тыс. руб.

Средневзвешенная ставка процентов кредиту, рассчитывается банком ежемесячно. Проценты погашаются в дату погашения основного долга по кредиту. Общая сумма задолженности по кредитному договору на 31.12.2023 по:

- основному долгу 4 048 591 тыс. руб.,
- процентам 88 419 тыс. руб.

Проценты по целевому кредиту, привлеченному для целей строительства объекта недвижимости, включаются в себестоимость объекта строительства до момента ввода этого объекта в эксплуатацию. Проценты за пользование кредитными средствами, направленными на выдачу займа ООО «КАСКАД ПЛЮС» признаются в периоде их начисления в прочих расходах и отражены в Отчете о финансовых результатах по строке 2330 «Проценты к уплате».

Информация о начисленных процентах по кредитам/займам:

Показатель	За 2023г.	За 2022г.
Суммы расходов, включенные в прочие расходы	207 095	34 540
Суммы расходов, включенные в стоимость инвестиционных активов	45 342	750

Прочая информация по кредитам и займам

Информация к раскрытию	На 31.12.2023 (за 2023 год)
Суммы кредитов, недополученных по сравнению с условиями кредитного договора в случае неисполнения или неполного исполнения заимодавцем кредитного договора	Отсутствуют
Сумма дохода от временного использования средств полученного займа (кредита) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений	51 141

Общество в предыдущих периодах привлекло займы коммерческих организаций. В результате привлечения долгосрочного займа от основного Общества – ООО «Каскад Плюс» в 2022 году 1 094 689 тыс. рублей задолженность перед сторонними заимодавцами была полностью погашена. Ставка процентов по договорам займа – ключевая ставка ЦБ РФ плюс 5,01%.

Общая задолженность по долгосрочным договорам займа на 31.12.2022 по:

основному долгу 1 094 689 тыс. руб.

- процентам 11 526 тыс. руб.

После выдачи целевого займа ООО «Каскад Плюс» между сторонами подписано соглашение о зачете встречных однородных требований и долгосрочная задолженность по займу была досрочно погашена.

Общая задолженность по долгосрочным договорам займа на 31.12.2023 по:

- основному долгу 68 273 тыс. руб.

- процентам 1 744 тыс. руб.

5. Связанные стороны и операции с ними

Наименование	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Причина связи
КАСКАД ПЛЮС, ООО	9718180469	1217700498586	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Матросская Тишина, д. 23/7, к. 1, этаж 3, помещ. 16 КОМНАТА 4	Единственный участник Общества доля 100% Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
ИНТЕЛЛЕКТ, ООО	7718707818	1087746713559	г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23/7 стр. 1	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
ИСТОЧНИК, ООО	5003045746	1035000918952	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, ул Николо-Хованская, д. 28, стр. 5, этаж 5, ком. 191	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
КАПИТАЛ ИНВЕСТ, ООО	9718184618	1227700025013	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Матросская Тишина, д. 23/7, к. 1, этаж 3, помещ. 15 КОМН. 3Б	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
КРАСНЫЙ ОКТЯБРЬ-РАССКАЗОВКА, ООО	7718894438	1127746554759	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII КОМНАТА 25 ОФИС 619/1	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
КРАСНАЯ ПРЕСНЯ АО	7714049170	1027700230755	г. Москва, вн.тер.г. Поселение Сосенское, км Калужское Шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/4	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
ЛАГУНА, ООО	7714920736	5137746076529	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Орехово-Борисово Северное, ул Маршала Захарова, д. 6, к. 1, этаж 3, помещ. 51	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество

ЛАКШЕРИ КЛАБ, ООО	9718144703	1197746533632	г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23/7 к. 1 этаж / пом. / ком. 4/8/5	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
МИР ПРОМЫСЛОВ, ООО	7714785300	1097746439119	г. Москва, Сосенское пос., ул. Николо-Хованская, д. 28 стр. 5 этаж 5 ком. 167	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
МОНДИ СЕЙЛЗ СНГ, ООО	7702347687	1037702012710	г. Москва, ул. 1-Я Тверская-Ямская, д. 21	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
ООО «КОМФОРТ»	7718262439	1157746651700	107076, Москва г, Матросская Тишина ул, дом 23/7, корпус 1, этаж 3, помещение 15, комната 4	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
МОНОЛИТНОЕ ДОМОСТРОЕНИЕ, ООО	9718003519	1167746392714	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, этаж 6, помещ. XIII КОМНАТА 24 ОФИС 618/4	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
РЕАЛ-КАПИТАЛ, ООО	9718179664	1217700470855	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Матросская Тишина, д. 23/7, к. 1, этаж 1, помещ. 16	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
СЕЗАР ГРУПП, ООО	7718904164	1127747010929	г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23/7 к. 1 офис 9 К 7	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество

СЕЗАР ИНВЕСТ ГРУПП, ООО	9718235855	1237700673935	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Матросская Тишина, д. 23/7, к. 1, помещ. 1/1	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
СЕЗАР-ИНВЕСТ, ООО	7718904157	1127747010885	г. Москва, ул. Матросская Тишина, д. 23/7 к. 1 офис 9К5	Юридическое лицо контролируется тем же физическим лицом, что и Общество
СЗ РАССКАЗОВО, ООО	7751263415	1237700541099	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/2	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
СЗ ТРИУМФ КАПИТАЛ, ООО	7751185848	1207700349460	г. Москва, км Калужское Шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1 стр. 1, этаж 6 помещ. XIII комната 25 офис 619/2	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
СЗ СТРОЙ ИНВЕСТ, ООО	9718186492	1227700082103	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Сокольники, ул Матросская Тишина, д. 23/7, к. 1, этаж 3, помещ. 15 КОМНАТА 1	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
СЗ 3-Й СИЛИКАТНЫЙ, ООО	7714913665	1137746762141	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 10Н/7	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
СКАДИ, ООО	7702386541	1157746628588	г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, км Калужское шоссе 24-й (п Сосенское), д. 1, стр. 1, помещ. 1Н/6	Юридическое лицо контролируется через третьи лица тем же физическим лицом, что и Общество
Захаряев Исая Рашбилович	772772583280			Физическое лицо-владелец Общества доля косвенного участия через ООО «Каскад плюс» - 70%
Семенов Руслан Юсуфович	770565001540			Физическое лицо-владелец Общества доля косвенного участия через ООО «Каскад плюс» - 30%

Илизиров Марк Александрович	772611510010	Руководитель (единоличный исполнительный орган)
Юнаев Станислав Юрьевич	771702068319	Едиличный исполнительный орган единственного участника Общества

6. Сведения о бенефициарном владельце

В настоящей бухгалтерской отчетности Общество раскрывает информацию о бенефициарном владельце, которым признаётся физическое лицо, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) юридическим лицом, либо имеет возможность контролировать его действия.

Ф.И.О.	Резидентство	ИНН	Основание для признания бенефициаром: доля участия (как прямого, так и косвенного), контроль над действиями Общества
Захарьев Исай Рахбилович	Россия	772772583280	70%
Семенов Руслан Юсуфович	Россия	770565001540	30%

7. Операции со связанными сторонами

Наименование	Данные за 2023 г.			Данные за 2022г.		
	Объем операции (увеличение "+", актива/ "-", обязательства)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023г. (+ дебиторская; - кредиторская)	Условия расчетов	Объем операции (увеличение "+", актива/ "-", обязательства)	Сальдо расчетов на 31 декабря 2022г. (+ дебиторская; - кредиторская)	условия расчетов
ООО "ИСТОЧНИК"						
Долгосрочные договора займа полученные			Денежными средствами 12.10.2027			
Основной долг:	(2 873)	(2 873)		-	-	

Проценты по договору займа	(307)	-	(307)	Денежными средствами 12.10.2027	-	-	-
Краткосрочные договоры займа полученные							
Основной долг	-	2 873	-	Перевод из краткосрочной в долгосрочную	(2 873)	(2 873)	Денежными средствами 31.12.2023
Проценты по договору займа	(289)	307	-	Перевод из краткосрочной в долгосрочную	(19)	(19)	Денежными средствами 31.12.2023
ООО «КАСКАД ПЛЮС»							
Долгосрочные договоры займа полученные							
Основной долг	(368 597)	1 463 286	-		(1 134 308)	(1 094 689)	Денежными средствами с 31.12.2024 по 31.12.2027
Проценты по договору займа	(162 135)	173 661	-		(11 526)	(11 526)	Денежными средствами с 31.12.2024 по 31.12.2027
Краткосрочные договоры займа полученные							
Основной долг	(543)	-	(543)	Перевод из долгосрочной в краткосрочную. Денежными средствами 31.12.2024	-	-	
Проценты по договору займа	(684)	-	(684)	Перевод из долгосрочной в краткосрочную. Денежными средствами 31.12.2024	-	-	
Договора купли-продажи прострочной документации	-	3 948	-		(3 948)	(3 948)	10 дней с даты подписания акта приема-передачи
Соглашения о передаче прав и обязанностей на строительную документацию	(5 344)	3 093	(2 251)	Денежными средствами не позднее 18.01.2023, 22.02.2023	-	-	
Соглашение о замесе стороны в обязательстве	(1 908)	-	(1 908)	Договором не установлено	-	-	

Долгосрочные выданные займы					Денежными средствами 12.07.2033				Денежными средствами 12.07.2033			Денежными средствами 31.12.2024
<i>Основной долг</i>	3 887 326	(1 650 322)	2 239 754	2 750	-	2 750	-	2 750	-	2 750	-	Денежными средствами 31.12.2024
<i>Проценты по договору займа</i>	51 141	(1 537)	49 604	10	-	10	-	10	-	10	-	Денежными средствами 31.12.2024
Краткосрочные выданные займы												
<i>Основной долг</i>	-	11 179	11 179	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Проценты по договору займа</i>	-	1 537	1 537	-	-	-	-	-	-	-	-	
АО «КРАСНАЯ ПРЕСНЯ»												
Долгосрочные договора займа полученные												
<i>Основной долг</i>	(65 400)	-	(65 400)	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Проценты по договору займа</i>	(1 437)	-	(1 437)	-	-	-	-	-	-	-	-	
ООО «СЕЗАР ГРУПП»												
Долгосрочные договора займа полученные												
<i>Основной долг</i>	(4 657)	4 657	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<i>Проценты по договору займа</i>	(158)	158	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Краткосрочные договоры займа полученные								
Основной долг	(4 657)	-	(4 657)	Денежными средствами 31.12.2024	-	-	-	-
Проценты по договору займа	(158)	-	(158)	Денежными средствами 31.12.2024	-	-	-	-

Сомнительная или безнадежная дебиторская задолженность не выявлена. Резервы сомнительных долгов на 31.12.23 и 31.12.22 не созданы. Условными заключенных договоров предусмотрены расчеты денежными средствами.

В отчетном периоде заключено соглашение о проведении взаимозачета встречных однородных требований с основным Обществом в отношении задолженностей по полученным и выданным займам. Взаимозачет проведен на сумму 1 635 713 тыс. руб.

Денежные потоки по операциям со связанными сторонами

Наименование показателя	Код	За 2023г.	За 2022г.
Денежные потоки от текущих операций			
Платежи всего	4120	(519)	-
в т.ч. Поставщикам -основному Обществу	4121	(519)	-
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего:	4210	-	-
В том числе:			
От возврата предоставленных займов	4213		
Платежи - всего:	4220	(3 887 326)	(2 750)
В том числе:	4222	-	-

В связи с приобретением акций дочерних компаний				
В связи с предоставлением займов основному Обществу	4223	(3 887 326)	(2 750)	
Денежные потоки от финансовых операций				
Поступления всего	4310	438 654	969 704	
В том числе, получение займов от основных обществ	4311	368 590	965 327	
Получение займов от дочерних обществ	4311	-	-	
Получение займов от связанных сторон	4311	70 057	4 377	
Платежи всего	4320	-	(41 229)	
в связи с возвратом кредитов и займов основному Обществу	4323	-	(39 619)	
в связи с возвратом кредитов и займов связанным сторонам	4323	-	(1 610)	

8. Основной управленческий персонал

К основному управленческому аппарату Общества относятся генеральный директор, советник ген.директора по строительству, советник ген.директора по юридическим вопросам..

Вознаграждение по основному управленческому персоналу:

Наименование статьи	2023 год	2022 год
Сумма вознаграждения, выплачиваемых основному персоналу, в совокупности, в том числе по видам выплат:	26 358	-
а) краткосрочные вознаграждения	-	-
оплата труда	22 855	-

отчисления во внебюджетные фонды	3 503	-
выплаты на основе участия в уставном капитале (дивиденды)	-	-
б) долгосрочные вознаграждения	-	-

9. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Отчет о движении денежных средств характеризует наличие, поступление и расходование денежных средств и денежных эквивалентов в Обществе в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности.

Краткосрочные банковские депозиты и банковские векселя относятся в учетной политике Общества к финансовым вложениям.

В отчетном периоде операции в валюте не осуществлялись, денежные эквиваленты отсутствуют.

К денежным потокам организации не относятся и, соответственно, не отражены следующие хозяйственные операции:

- движение денежных средств внутри организации - снятие наличных денежных средств с расчетного счета в банке;

- перечисление денег с одного банковского счета организации на другой.

В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023 г. по строке 1250 «Денежные эквиваленты» и в Отчете о движении денежных средств по строкам 4450 и 4500 отражены денежные средства на расчетных счетах Общества.

Остаток доступного кредитного лимита по действующим договорам об открытии не возобновляемой кредитной линии не использованный на конец отчетного периода (31.12.2023 г.) составляет 8 382 518 тыс. руб.

В отчетном периоде Застройщик ведет строительство объекта недвижимости с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Денежные средства размещаются на счетах эскроу, открытых в уполномоченном банке, в порядке, предусмотренном Законом № 214-ФЗ. До момента ввода в эксплуатацию объекта строительства застройщик не вправе использовать указанные денежные средства.

Текущую деятельность по строительству Застройщик осуществляет с привлечением целевого кредита банка. В результате в отчете о движении денежных средств за отчетный период сформированы отрицательные денежные потоки от текущих операций, поскольку, получение денежных средств от участников долевого строительства отсрочено до момента окончания строительства и раскрытия счетов эскроу.

10. Условные обязательства и условные активы

Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	-	-	-
в том числе:			
залоговые	-	-	-
поручительства	-	-	-
Выданные - всего	30 053 247	-	-
в том числе:			
по Договорам поручительства		2 878 307	
по Договорам залога имущества/имущественных прав	29 051 972	-	-
по Договорам последующей ипотеки	1 001 275	-	-

Выданные обеспечения и обязательства по состоянию на 31.12.2023г.:

Залогом обеспечивается исполнение Обществом всех обязательств перед ПАО СБЕРБАНК России по Договору об открытии невозобновляемой кредитной линии от 13 октября 2023 г. № 380В00МХ6 с учетом Дополнительного соглашения №1 от 23.10.2023г. Срок действия кредитного договора до 12.01.2033 г.

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель	Предмет залога	Залоговая стоимость предмета залога, тыс. руб.	Срок действия договора залога
Залог имущественных прав	№380В00МХ6/ИП-1 от 23.10.2023	ПАО СБЕРБАНК	Передается имущество, в том числе принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя имущественные права (требования) на строительство объекта недвижимости гостиничного комплекса с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013005:14532, расположенный по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, д.12Б/7	14 525 986	до полного исполнения сторонами своих обязательств

Ипотека	380V00MX6/И-1 от 23.10.2023	ПАО СБЕРБАНК	Залогом обеспечивается исполнение обязательств Общества по Договору №380V00MX6 от 13.10.2023	500 638	До срока окончания договора аренды 23.06.2027
Ипотека	380G00P56/и1 от 30.10.2023 (последующей ипотеки)	ПАО СБЕРБАНК	Передается в залог право аренды на земельный участок кадастровый номер 77:07:00:3005:14532, принадлежащие Залогодателю на правах аренды, указанное в Приложении №1 к Договору. Залогом обеспечивается исполнение обязательств по Договору банковской гарантии №380G00P56 от 30.10.2023	500 638	До срока окончания договора аренды 23.06.2027
Залог имущественных прав	380G00P56/ип1 от 30.10.2023	ПАО СБЕРБАНК	Передается имущество, в том числе принадлежащие Залогодателю/возникающие в будущем у Залогодателя имущественные права (требования) на строительство объекта недвижимости гостиничного комплекса с подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 77:07:0013005:14532, расположенный по адресу: г. Москва, проспект Вернадского, д.12Б/7 Залогом обеспечивается исполнение обязательств Общества по Договору №380V00MX6 от 13.10.2023	14 525 986	до полного исполнения сторонами своих обязательств

Руководство Общества не ожидает возникновения каких-либо существенных негативных событий по обеспечению обязательств по выданному поручительству, а также по возврату кредитных средств Общества своевременно и в полном объеме.

В отчетном периоде Общество выдавало поручительство и залог в обеспечение кредитных обязательств ООО «Каскад Плюс», которые погашены на отчетную дату.

Тип обязательства	Номер и дата договора	Залогодержатель	Предмет залога	Залоговая стоимость предмета залога, руб.	Срок действия договора залога
Ипотека	ДИ_380В00В63 от 25.01.2023	ПАО СБЕРБАНК	Передается в залог право аренды на земельный участок кадастровый номер 77:07:00:3005:14532. Залогом обеспечивается исполнение обязательств ООО «Каскад плюс» по Договору №380В00В63 от 24.11.2022	2 170 000 000,00	17.11.2023
Поручительство	ДП2_380В00В63 от 28.12.2022	ПАО СБЕРБАНК	Обязуется отвечать солидарно с должником ООО «Каскад плюс» за исполнение всех обязательств по Договору №380В00В63 от 24.11.2022	2 878 306 856,43	17.11.2023

11. Оценочные обязательства

Обществом признаются оценочные обязательства:

- по вознаграждениям работникам:

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – всего за 2023 год	12	3 270	(12)	-	3 270
в том числе					
Отпуска	12	3 270	(12)	-	3 270

Наименование показателя	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства – всего за 2022 год	-	12	-	-	12
в том числе					
Отпуска	-	12	-	-	12

Иных оценочных обязательств, способных существенного повлиять на финансовый результат в бухгалтерской отчетности за 2023 г. Обществом не установлено.

12. Информация об активах и обязательствах, формируемых в порядке ПБУ 18/02

тыс. руб.

Показатель	2023 г.	2022 г.
Прибыль (убыток) до налогообложения по данным бухгалтерского учета	(156 495)	(46 101)
Сумма условного расхода (дохода) по налогу на прибыль (20% от предыдущего показателя)	(31 299)	(9 220)
Постоянный налоговый расход (доход)	31 299	7 215
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.	-	(104 179)
Отложенные налоговые активы, в т.ч.	671	(104 026)
<i>Расходы будущих периодов (налоговые убытки за предыдущие отчетные периоды)</i>	-	(106 185)
<i>Оценочные обязательства</i>	652	2
<i>Налоговый убыток текущего периода</i>	-	2 156
<i>Внеоборотные активы(стоимость незавершенного строительства)</i>	19	
Отложенные налоговые обязательства, в т.ч:	(671)	153
<i>Внеоборотные активы (стоимость незавершенного строительства)</i>	(655)	153
<i>Нематериальные активы</i>	(1)	
<i>Основные средства</i>	(15)	
Прочее	-	-
Налог на прибыль	(-)	(-)

13. Пояснения к исправлению существенных ошибок сравнительных показателей в бухгалтерской отчетности

13.1. В соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы» начиная с бухгалтерской отчетности за 2023 г. объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации, Общество относит к запасам. Обществом в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023г. выполнена корректировка сравнительных показателей по состоянию на 31 декабря 2022г. и на 31 декабря 2021г. путем внесения следующих изменений:

Наименование показателя	код строки	Бухгалтерский баланс на 31.12.23		Бухгалтерский баланс на 31.12.22		Сумма корректировки		Причина внесения изменений в отчетности за 2023г
		На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2022г.	На 31 декабря 2021г.	На 31 декабря 2022г.	
Период								
Основные средства	1150	240		240	312 602	-	-312 602	Пересмотр классификации актива в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы»
в том числе: незавершенное строительство объектов основных средств	1151	-		-	299 387	-	-299 387	
расчеты по авансам выданным подрядчикам под строительство основных средств	1152	-		-	13 216	-	-13 216	
ИТОГО по разделу 1	1100	106 425	4 930	106 425	317 533	-	-312 602	
Запасы	1210	-	299 392	-	5		299 387	Пересмотр в связи с применением ФСБУ 5/2019 «Запасы»
в том числе незавершенное строительство по объекту долевого участия	12101	-	299 387	-	-		299 387	

Дебиторская задолженность	1230	5 846	17 550	5 846	4 335	13 216	Отражены в составе дебиторской задолженности расчеты по авансам по строительству объектов долевого участия
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	5 722	13 219	-	-	13 219	5 722
Расчеты с разными кредиторами	12302	124	4 331	-	-	4 331	124
ИТОГО по разделу 2	1200	5 846	317 621	5 846	5 018	312 603	-
БАЛАНС	1600	112 271	322 551	112 271	322 551	-	-

Кроме того, для сопоставимости показателей в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023г. данные «на 31 декабря 2022г.» по строкам 1520 «Кредиторская задолженность», 1410 и 1510 «Заемные средства» содержат раскрытие по видам расчетов. В бухгалтерской отчетности на 31 декабря 2022г. аналитические показатели к указаным строкам бухгалтерского баланса отсутствуют. Данные по движению кредиторской задолженности за 2022год не менялись и раскрыты в таблице «Наличие и движение кредиторской задолженности».

13.2. В отчете о финансовых результатах за январь-декабрь 2023г. внесены исправления в сопоставимые показатели «за январь- декабрь 2022г.» в связи с исправлением технической ошибки допущенной при заполнении строки 2341 в Отчете о финансовых результатах Общества за период январь-декабрь 2022г.

Наименование показателя	код строки	ОФР за январь-декабрь 2023г.	ОФР за январь-декабрь 2022г.	Сумма корректировки	Причина внесения изменений в отчетности за 2023г
Прочие доходы, в том числе: «Курсовые разницы»	2341	419 574	523 305	- 103 731	Исправлена техническая ошибка. Исправление ошибки по строке 2341 не повлияло на финансовый результат за 2022г.

13.3 В Отчет о движении денежных средств за январь-декабрь 2023г. для сопоставимости показателей внесены изменения в показатели предыдущего периода «За январь-декабрь 2022г.» в связи с переводом платежей по незавершенному строительству из раздела «Денежные потоки от инвестиционных операций» в раздел «Денежные потоки от текущих операций»

Наименование показателя	код строки	ОДДС за январь-декабрь 2023г.	ОДДС за январь-декабрь 2022г.	Сумма корректировки	Причина внесения изменений в отчетности за 2023г
Платежи: в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(11 423)	(49)	(11 374)	Изменения в связи с переквалификацией объектов строительства в Запасы.
Платежи: в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(9 478)	9 478	Изменения в связи с переквалификацией объектов строительства в Запасы.
прочие платежи	4229	-	(1 896)	1896	Изменения в связи с переквалификацией объектов строительства в Запасы.

14. Информация о рисках

В 2023 г. на деятельность Общества продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление.

Руководство Общества продолжает отслеживать потенциальное влияние указанных выше факторов и принимает все возможные меры, чтобы смягчить любые негативные последствия.

На дату формирования годовой бухгалтерской отчетности Общества обязательства перед кредиторами, бюджетом своевременно исполняются. Заработная плата сотрудникам выплачивается на основании условий трудовых договоров своевременно, сокращение персонала не планируется.

В настоящее время в целях обеспечения устойчивого развития и улучшения качества принятия решений в Обществе существует система управления рисками, что позволяет не только улучшать качество управленческих решений в целом, но и стабилизировать рост показателей эффективности и повышать конкурентоспособность Общества.

Инфляционный риск

Данный риск может привести к росту расходов Общества, в частности на оплату товарно-материальных ценностей, удорожанию работ и услуг подрядчиков. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами, Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменениям (оптимизация расходов, принятие мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности). При необходимости привлечь дополнительное финансирование.

Риск ликвидности

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально может быть подвержено риску ликвидности, который связан с возможностью Общества в полном объеме на отчетную дату погасить имеющиеся финансовые обязательства.

Цель управления риском заключается в постоянном сохранении уровня ликвидности, достаточным для своевременного погашения Обществом своих обязательств. Для этого проводятся тесты на обесценение активов, формируются оценочные обязательства в виде резервов на предстоящие отпуска работников, прочие резервы.

Кредитный риск

Кредитный риск - риск того, что Общество понесет финансовые убытки, поскольку контрагенты не выполнят свои обязательства. Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью (прежде всего, в отношении дебиторской задолженности). В ответ на указанный риск Общество применяет контрольные процедуры, направленные на своевременность создания резервов по сомнительным долгам, систематический мониторинг расчетов с контрагентами.

Правовые риски

Риски, связанные с изменением налогового законодательства, заключаются в увеличении себестоимости производимой продукции в случае увеличения налоговых ставок и введения дополнительного налогообложения. Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества и способным отрицательно повлиять на результаты его деятельности отсутствуют.

15. События после отчетной даты

В январе 2024г. расторгнут договор участия в долевом строительстве по обоюдному соглашению сторон, денежные средства на эскроу-счета не поступали. Иные события, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания настоящей бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

16. Информация о непрерывности деятельности

Общество имеет действующее разрешение на строительство № 77-07-021122-2023 от 02.10.2023 сроком до 02.10.2026 и не планирует прекращение или существенное сокращение деятельности.

В октябре 2023 года Обществом заключен с ПАО «Сбербанк России» договор об открытии невозобновляемой кредитной линии со сроком действия кредитного лимита до 12.04.2027 с лимитом в размере 12 431 109 тыс. рублей, в том числе на финансирование затрат по строительству не более 8

348 679 тыс. рублей. В отчетном периоде начата работа по объекту строительства, в том числе разработка исходно – разрешительной и проектной документации. Таким образом, Общество располагает финансированием в объемах и сроках, необходимых для строительства объекта недвижимости.

Бухгалтерская отчетность за 2023 год содержит неблагоприятные показатели, которые могут вызвать значительные сомнения в непрерывности деятельности, такие как:

- отрицательные чистые активы;
- убытки по результатам финансово-хозяйственной деятельности;
- отрицательные денежные потоки от текущих операций в Отчете о движении денежных средств.

Руководством выполнена оценка способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность. Руководство оценивает сложившуюся ситуацию с неблагоприятными финансовыми показателями как временную. Указанные неблагоприятные события не создают угрозу непрерывности деятельности Общества. Кроме того, вид деятельности Общества характеризуется длительным операционным циклом. По этой причине в некоторых налоговых и отчетных периодах, от начала строительства и до ввода объекта в эксплуатацию и передачи их участникам долевого строительства, возможно получение убытка от отраженных в учете, в соответствии с действующим законодательством РФ, некоторых финансово-хозяйственных операций.

По окончании полного цикла строительства, после ввода объекта в эксплуатацию и передачи объектов долевого строительства по актам приема передачи формируется доходная часть и налогооблагаемая база по налогу на прибыль.

При этом, убыток полученный в указанных периодах, не оказывает существенного влияния на финансовое состояние компании. Так, по прогнозу денежных потоков на 2024-2026 гг. наблюдается достаточное количество денежных средств для завершения полного цикла строительства и передачи объектов участникам долевого строительства.

На основании вышеизложенного подтверждаю способность Общества продолжать непрерывно деятельность.

17. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

18. Информация по отчетным сегментам

Организация, как не являющаяся эмитентом публично размещенных ценных бумаг, не применяет Положение по бухгалтерскому учету «Информация по сегментам» (ПБУ 12/2010).

19. Информация по прекращаемой деятельности

Организацией не принималось решений о прекращении деятельности по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности (п. 4 ПБУ 16/02). Прекращаемые операции отсутствовали.

20. Государственная помощь

Общество не получает государственную помощь, бюджетные средства, бюджетные кредиты.

20.03.2024 г.

Генеральный директор

Илизиров Марк Александрович



ВСЕГО ПРОШНТО И ПРОНУМЕРОВАНО

52

ЛИСТОВ

ГЕН. ДИРЕКТОР ООО - ЛЛАУ ДИГ.

МАНСУРОВА И. В.

