

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Форма по ОКУД	0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2023
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковал»	по ОКПО	29013928		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701387380		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕН	384		
Местонахождение (адрес)	125371, город Москва, внутригородская территория муниципального округа Южное Тушино, проезд Строительный, домовладение 7А, корпус 39, строение 2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1027700253129		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	12 185	12 564	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	71 788	27 360	17 465
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	71 788	27 360	17 465
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	161 249	420 038	1 654 883
	в том числе:				
5222	Земельные участки	11601	-	203 757	941 248
5221	Здания	11602	161 249	216 281	713 635
5301	Финансовые вложения	1170	301 373	301 373	301 373
	в том числе:				
5302	Выданный долгосрочный займ	11701	301 373	301 373	301 373
	Отложенные налоговые активы	1180	350	182 831	103 446
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	546 945	944 166	2 077 168
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	19 804 370	18 078 396	8 293 024
	в том числе:				
5405	Незавершенное капитальное строительство	12101	15 557 386	16 165 632	7 548 593
5405	НДС с затрат на строительство	12102	2 048 478	1 912 764	744 431
	Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)	12103	244 566	-	-
	Готовая продукция	12104	1 826 239	-	-
	Затраты заказчика-застройщика	12105	127 701	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	255 800	396 508	319 307
5510	Дебиторская задолженность	1230	4 236 284	4 581 729	1 326 162
	в том числе:				
5511	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	26 716	21 705	16 427
5512	Авансы выданные	12302	3 830 245	4 413 029	1 225 201
5514	Расчеты по налогам, взносам и сборам	12303	194 440	402	343
5515	Проценты по выданным займам	12304	158 108	119 532	80 956

5513	Прочая дебиторская задолженность	12305	26 775	27 061	3 235
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4500	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	455 137	17 038	2 140
4500	в том числе: Расчётные счета	12501	455 137	17 038	2 140
2 14	Прочие оборотные активы	1260	341 686	755 593	353 848
	в том числе: Условная выручка застройщика	12601	341 580	755 225	353 760
	Прочие расходы будущих периодов	12602	34	342	88
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	12603	72	26	-
	Итого по разделу II	1200	25 093 277	23 829 264	10 294 481
	БАЛАНС	1600	25 640 222	24 773 430	12 371 649

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	2 038 291	(743 462)	(475 198)
	Итого по разделу III	1300	2 039 291	(742 462)	(474 198)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	22 657 092	24 611 147	12 499 907
	в том числе:				
	Кредиты и займы	14101	21 017 324	22 757 823	11 409 796
	Проценты по кредитам и займам	14102	1 639 768	1 853 324	963 786
	Векселя	14103	-	-	118 911
	Проценты по векселям	14104	-	-	7 414
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 364	6 236	638
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	370 467	181 588	67 091
	в том числе:				
	Расчеты по гарантийным (страховым) удержаниям	14501	370 467	181 588	67 091
	Итого по разделу IV	1400	23 032 923	24 798 971	12 567 636
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5560	Кредиторская задолженность	1520	252 440	712 351	277 983
	в том числе:				
5561	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	153 941	680 202	254 050
5563	Расчеты по налогам, взносам и сборам	15202	7 418	10 559	13 683
5562	Авансы полученные	15203	32	205	7 005
5566	Прочая	15204	91 049	21 385	3 241
5567	Расчёты по оплате труда	15205	-	-	4
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	415	293	228
	в том числе:				
5701	Резерв отпусков	15401	415	293	228
	Прочие обязательства	1550	315 153	4 277	-
	в том числе:				
	Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	15501	427	4 277	-
	Обязательства перед участниками долевого строительства	15502	314 726	-	-
	Итого по разделу V	1500	568 008	716 921	278 211
	БАЛАНС	1700	25 640 222	24 773 430	12 371 649

Руководитель



(подпись)

Амельченко Олег Борисович

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2023 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»	по ОКПО	29013928		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7701387380		
Вид экономической деятельности	Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	по ОКВЭД 2	71.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКOPФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
П.3.12	Выручка	2110	7 321 166	509 914
П.3.12	Себестоимость продаж	2120	(2 090 499)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	5 230 667	509 914
П.3.12	Коммерческие расходы	2210	(892 808)	(616 767)
П.3.12	Управленческие расходы	2220	(277 436)	(154 303)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 060 423	(261 156)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П.3.13	Проценты к получению	2320	57 550	38 576
П.3.13	Проценты к уплате	2330	(195 653)	(74 624)
П.3.13	Прочие доходы	2340	4 391	26 056
П.3.13	Прочие расходы	2350	(433 040)	(69 896)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	3 493 671	(341 044)
П.3.15	Налог на прибыль	2410	(711 918)	73 786
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(530 309)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(181 609)	73 786
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 781 753	(267 258)

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	2 781 753	(267 258)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	2 782	(267)
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Амельченко Олег
Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды	
0710004	
31	12 2023
29013928	
7701387380	
71.1.1.1	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел «Лесонарконая»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием
архитектурного объекта

Организационно-правовая форма / форма собственности

ИНН по
ОКВЭД 2

Непубличные акционерные / Частная собственность

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

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	1 000	-	-	-	(475 198)	(474 198)
За 2022 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(268 264)	(268 264)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(267 258)	(267 258)
3222	X	X	X	-	X	-	-
переоценка имущества	3223	X	X	-	X	(1 006)	(1 006)
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3226	-	-	-	-	-	-
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X	-	-
Дивиденды							

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	1 000	-	-	-	(743 462)	(742 462)
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	2 781 753	2 781 753
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	2 781 753	2 781 753
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	1 000	-	-	-	2 038 291	2 039 291

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	2 039 291	(742 462)	(474 198)



Руководитель Амельченко Олег Борисович
(подпись)

25 марта 2024 г.

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

Организация Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» Идентификационный номер налогоплательщика _____ Вид экономической деятельности Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность Единица измерения: в тыс. рублей	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	Коды			
		по ОКПО	0710005	31	12	2023
		ИНН	7701387380	29013928		
		по ОКВЭД 2	71.11.1	12267		
		по ОКОПФ / ОКФС		16		
		по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	5 944 588	99 957
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	5 857 867	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	68 267	98 917
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	18 454	1 040
Платежи - всего	4120	(11 975 150)	(11 271 777)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 567 013)	(9 517 695)
в связи с оплатой труда работников	4122	(6 628)	(7 259)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(575 430)	-
Земельный налог	4125	(17 570)	(16 796)
Налог на имущество	4126	(17 424)	(28 436)
Услуги банка	4127	(94 229)	(63 425)
прочие платежи	4129	(1 696 856)	(1 638 166)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 030 562)	(11 171 820)
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	(1 340 189)	(41 718)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(41 790)	(41 718)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	(1 298 399)	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 340 189)	(41 718)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	10 560 642	11 229 115
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	10 560 642	11 229 115
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	(2 751 792)	-
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	(2 751 792)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	7 808 850	11 229 115
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	438 099	15 577
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	17 038	2 140
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	455 137	17 038
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(679)

Руководитель



Амельченко Олег Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года (тыс. руб.)

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость		накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизация	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	13 569 -	(1 005) -	4 500 13 569	- -	(4 879) (1 005)	- -	- -	- -	- -	18 069 13 569	(5 883) (1 005)	
в том числе:														
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	13 569 -	(1 005) -	4 500 13 569	- -	(4 879) (1 005)	- -	- -	- -	- -	- 13 569	- (1 005)	

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Всего	5120	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата		
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	4 500	-	(4 500)	-
	5190	за 2022г.	-	13 569	-	(13 569)	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	466	-	(466)	-
Видеоролик "ЖК на берегу Москвы-реки" для жилого комплекса "City Bay"	5182	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2022г.	-	1 225	-	(1 225)	-
Рекламный ролик "City Bay_сердце 4 океанов_креатив" (30 секунд)	5183	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2022г.	-	10 000	-	(10 000)	-
Рекламный ролик City Bay_mai	5184	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2022г.	-	939	-	(939)	-
Рекламный ролик City Bay_couple	5185	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5195	за 2022г.	-	939	-	(939)	-
Анимационное 3D видео объекта (Многофункциональный жилой комплекс (2-й этап)_Резява	5186	за 2023г.	-	4 500	-	(4 500)	-
	5196	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель

Амеличенко Олег Борисович

(подпись)



25 марта 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленные амортизация и убыток от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		написано амортизация	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленные амортизация и убыток от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленные амортизация		
Основные средства (без учета долевых вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2023г.	31 310	(3 950)	56 740	(1 755)	36	(10 593)	-	-	-	80 295	(14 507)
	5210	за 2023г.	21 911	(4 445)	21 972	(12 573)	3 312	(2 817)	-	-	-	31 310	(3 950)
Офисное оборудование	5201	за 2023г.	17 774	(3 591)	19 035	(315)	36	(7 175)	-	-	-	36 494	(10 729)
	5211	за 2023г.	9 426	(1 471)	8 436	(88)	12	(2 132)	-	-	-	17 774	(3 591)
Другие виды основных средств	5202	за 2023г.	3 237	(341)	19 430	-	-	(2 854)	-	-	-	22 667	(3 195)
	5212	за 2023г.	-	-	3 237	-	-	(341)	-	-	-	3 237	(341)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5203	за 2023г.	810	(19)	16 860	-	-	(564)	-	-	-	17 670	(583)
	5213	за 2023г.	7 998	(1 381)	810	(7 998)	1 604	(242)	-	-	-	810	(19)
Сооружения	5204	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5214	за 2023г.	4 487	(1 594)	-	(4 487)	1 696	(102)	-	-	-	-	-
Архитектурный макет для ЮЖК (2 очередь), Бойко (Монгаво)	5205	за 2023г.	1 440	-	-	(1 440)	-	-	-	-	-	-	-
	5215	за 2023г.	-	-	1 440	-	-	-	-	-	-	1 440	-
Шу-рум(квартира) 88,3 кв.м. в офисе продаж (строительство)	5206	за 2023г.	8 049	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5216	за 2023г.	-	-	8 049	-	-	-	-	-	-	8 049	-
Учтенно в составе долевых вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2023г.	466 173	(46 135)	13 935	(266 539)	11 061	(17 246)	-	-	-	213 569	(52 320)
	5230	за 2023г.	1 735 482	(80 599)	11 663	(1 280 972)	63 398	(28 934)	-	-	-	466 173	(46 135)
Земельные участки	5221	за 2023г.	203 757	-	10 835	(214 592)	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	941 248	-	3 881	(741 372)	-	-	-	-	-	203 757	-
Здания	5222	за 2023г.	262 416	(46 135)	3 100	(51 947)	11 061	(17 246)	-	-	-	213 569	(52 320)
	5232	за 2023г.	794 234	(80 599)	7 782	(539 600)	63 398	(28 934)	-	-	-	262 416	(46 135)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.д. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	70 675	-	(70 675)	-
	5250	за 2022г.	-	33 635	-	(33 635)	-
в том числе:	5241	за 2023г.	-	70 675	-	(70 675)	-
	5251	за 2022г.	-	33 635	-	(33 635)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	794 234	794 234
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	1 408	1 540	1 346
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	794 234	794 234
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-

Руководитель _____

Амельченко Олег Борисович
(полное)
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректура	Поступило	выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректура
						первоначальная стоимость	накопленная корректура			
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-
	5311	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-
в том числе:										
Выданный долгосрочный займ	5302	за 2023г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-
	5312	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:										
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-
	5310	за 2022г.	301 373	-	-	-	-	-	301 373	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего в том числе:	5320	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажа) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель  _____
 (подпись)
 Амелченко Олег
 Борисович
 (подпись)


25 марта 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код					
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-	-	-
в том числе:						
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-	-	-
	5446	-	-	-	-	-

Руководитель

Амеляченко Олег
Борисович

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость
Всего	5540	2 567	-	8 904	-
в том числе:					
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	743	-	8 904	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5543	1 424	-	1 454	-
прочая	5543	401	-	482	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Начисления за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	24 792 735	10 749 521	1 300 439	(13 815 136)	-	23 027 559	
в том числе:	5571	за 2022г.	12 566 998	11 472 117	901 463	(14 784)	-	24 792 735	
кредиты	5552	за 2023г.	24 404 603	10 531 042	1 279 507	(13 815 136)	-	22 420 016	
займы	5572	за 2022г.	12 373 582	11 168 730	862 291	-	-	24 404 603	
прочая	5553	за 2023г.	206 544	9 600	20 932	-	-	237 076	
	5573	за 2022г.	-	179 297	27 247	-	-	206 544	
	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	
листья	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5575	за 2022г.	126 325	-	11 925	(138 250)	-	-	
Расчеты по гарантийным удержаниям	5556	за 2023г.	181 588	188 879	-	-	-	370 467	
	5576	за 2022г.	67 091	134 090	-	(9 593)	-	181 588	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	712 351	26 052 492	-	(26 512 403)	-	252 440	
в том числе:	5580	за 2022г.	377 983	9 030 876	-	(8 596 508)	-	712 351	
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	680 202	10 826 199	-	(11 352 460)	-	153 941	
	5581	за 2022г.	254 050	7 573 035	-	(7 146 803)	-	680 202	
авансы полученные	5562	за 2023г.	205	80 424	-	(80 507)	-	32	
	5582	за 2022г.	7 005	39 475	-	(46 275)	-	205	
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2023г.	10 559	1 334 631	-	(1 337 772)	-	7 418	
	5583	за 2022г.	13 683	75 205	-	(78 329)	-	10 559	
кредиты	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	21 385	13 806 329	-	(13 736 685)	-	91 049	
	5586	за 2022г.	3 241	1 338 425	-	(1 330 281)	-	21 385	
оплата труда	5567	за 2023г.	-	4 909	-	(4 909)	-	-	
	5587	за 2022г.	4	4 736	-	(4 740)	-	-	
Итого	5550	за 2023г.	25 505 086	36 802 013	1 300 439	(40 327 538)	X	23 279 999	
	5570	за 2022г.	12 844 981	20 502 993	901 463	(8 744 350)	X	25 505 086	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель  **Амельченко Олег Борисович**

(подпись) (расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	24 192	2 798
Расходы на оплату труда	5620	5 002	4 786
Отчисления на социальные нужды	5630	1 744	2 093
Амортизация	5640	24 790	32 873
Прочие затраты	5650	1 602 740	728 520
Итого по элементам	5660	1 658 468	771 070
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	1 602 275	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 260 743	771 070

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

Руководитель  **Амелюченко Олег Борисович**
 (подпись) (полное наименование)

25 марта 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как забытая сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	293	525	(403)	-	415
в том числе:						
обязательства по отпускам	5701	293	525	(403)	-	415

Руководитель



Амелченко Олег
Борисович
(подпись)

25 марта 2024 г.



В. Обеспеченни обязательства

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	345 019	345 019	621 567
Гарантийные удержания	5802	379 962	182 823	69 654
Расчеты с должниками на счетах эскроу	5803	19 362 762	20 512 042	13 895 359
Выданные - всего	5810	-	-	-
в том числе:				
Залог по договору об ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 АО "Банк Дом.РФ"	5811	1 317 500	1 317 500	1 317 500
Расчеты с должниками по счетам эскроу	5812	19 764 028	20 494 850	15 128 835



Руководитель
 Амьльченко Олег
 Борисович
 (подпись)
 (подпись)

25 марта 2024 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Амельченко Олег
Борисович
(подпись)
(расшифровка подписи)

25 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря
2023 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь
2023 года**

**Акционерного общества «Специализированный застройщик
Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая» (далее «Общество») за 2023 год.

Полное фирменное наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик Транспортно-пересадочный узел «Лесопарковая»

Сокращенное наименование: АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая».

Адрес местонахождения (почтовый адрес): 125371, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Южное Тушино, проезд Строительный, домовладение 7А, корпус 39, строение 2

ИНН: 7701387380

КПП: 773301001

ОКПО: 29013928

Основные виды деятельности Общества в 2022 году:

- Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта (ОКВЭД 71.11.1).

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №46 по городу Москве 19 февраля 2014 года за основным государственным регистрационным номером 1147746148263.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован решением единоличного участника акционерного общества от 29 июля 2020 года.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2023 году — 2 человек;
- в 2022 году — 3 человек.

Единоличный исполнительный орган Общества: Генеральный директор

- В период с 01 января 2023 года по настоящее время — Амельченко Олег Борисович

Главный бухгалтер Общества

- В период с 01 января 2023 года по настоящее время — Сочилова Ольга Викторовна.

Состав акционеров Общества на 31 декабря 2023 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «Покровское-Девелопмент»	100	1 000

В Совет директоров Общества на 31 декабря 2023 года входят следующие лица:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество
1	Литинецкая Мария Александровна
2	Ваколюк Илья Владимирович
3	Соломатина Евгения Сергеевна
4	Амельченко Олег Борисович
5	Гомина Елена Владимировна

23 июня 2023 года акционерами принято решение не избирать ревизионную комиссию.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год, утвержденная приказом от 31.12.2020 №Б/н подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в

уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением «1С».

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от факта государственной регистрации права собственности на него. Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы в установленном законодательством порядке, принимаются к бухгалтерскому учету в качестве основных средств с выделением на отдельном субсчете к счету 01 «Основные средства».

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Общество не признает объектами основных средств активы, первоначальная стоимость которых менее 100 тысяч рублей. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС не признаются существенные по величине затраты на проведение ремонтов, восстанавливающих рабочие свойства Объекта до первоначального. В случаях, если в результате проведенного ремонта

свойства Объекта были улучшены, такой ремонт может быть признан отдельным Объектом учета ОС.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее — элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете.

Общество использует линейный метод начисления амортизации. Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Инвестиционная недвижимость	не подлежит амортизации
Прочие основные средства	1 — 10

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции, др.);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Начисление амортизации по основным средствам производится независимо от результатов деятельности общества в отчетном периоде.

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость.

Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной (5% от первоначальной стоимости и менее);

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Сумма амортизации объекта основных средств за отчетный период определяется таким образом, чтобы к концу срока амортизации балансовая стоимость этого объекта стала равной его ликвидационной стоимости. Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете;

Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств. Такая проверка проводится в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости общество принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие, в связи с этим корректировки, отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

В процессе эксплуатации основных средств срок полезного использования может изменяться, изменения оформляются актом инвентаризации с участием технических специалистов Общества. При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия. Все результаты переоценки ОС подлежат отражению в бухгалтерском учете и оформляется актом инвентаризации при участии технических специалистов Общества.

Профильное образование технических специалистов Общества является достаточным для выражения авторитетной оценки сроков эксплуатации Основных Средств.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения.

Финансовый результат от выбытия основных средств формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.

К капитальным вложениям относятся затраты на:

а) приобретение объектов, предназначенных непосредственно для использования в качестве внеоборотных материальных активов;

б) приобретение объектов, требующих монтажа, достройки, доработки, дооборудования, модификации для их использования в качестве внеоборотных материальных активов;

в) приобретение сырья, материалов, комплектующих, запчастей, запасных компонентов и других аналогичных объектов, необходимых для создания, улучшения, восстановления внеоборотных материальных активов;

г) строительство, сооружение, изготовление объектов основных средств;

д) подготовку проектной, рабочей и организационно-технологической документации (архитектурных проектов, разрешений на строительство, др.);

е) организацию строительной площадки, включая снос расположенных на ней строений (за исключением сноса строений, признававшихся ранее активами организации);

ж) осуществление авторского надзора;

з) улучшение и (или) восстановление объекта основных средств;

и) доставку и приведение объекта в состояние и местоположение, в которых он пригоден к использованию в запланированных целях, в том числе его монтаж, установку;

к) проведение пусконаладочных работ, испытаний;

л) достройку, доработку, дооборудование, модификацию, модернизацию, реконструкцию, ремонт, техобслуживание, техосмотр и иные аналогичные действия с внеоборотным материальным активом, улучшающие его функциональные качества и (или) обеспечивающие возможность его использования на следующий продолжительный период;

м) затраты на программное обеспечение, необходимое для осуществления капитальных вложений, за исключением случаев его признания в качестве нематериальных активов.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

а) понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод организацией (достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана) в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

б) определена сумма понесенных затрат или приравненная к ней величина.

Капитальные вложения признаются в бухгалтерском учете при соблюдении условий, установленных настоящим пунктом, вне зависимости от того, осуществлены ли они при первоначальном приобретении, создании объектов основных средств или при последующем улучшении и (или) восстановлении их.

В сумму фактических затрат при признании капитальных вложений включаются:

а) стоимость приобретаемого у других лиц имущества, имущественных прав, работ, услуг с целью использования их при осуществлении капитальных вложений;

б) балансовая стоимость других активов организации (например, запасов), списываемая в связи с использованием этих активов при осуществлении капитальных вложений (за исключением стоимости признававшихся активами строений, сносимых с целью подготовки территории под строительство);

в) амортизация активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;

г) заработная плата и любые другие формы вознаграждений работникам организации, труд которых используется для осуществления капитальных вложений, включая любые оценочные обязательства, возникающие в связи с использованием организацией труда этих работников, а также все связанные с указанными вознаграждениями обязательные социальные платежи (пенсионное, медицинское страхование и др.) и иные выплаты, в том числе, в пользу третьих лиц;

д) проценты и другие долговые затраты, которые в установленном порядке подлежат включению в стоимость актива;

е) невозмещаемые в соответствии с законодательством суммы налогов, сборов, пошлин и иных обязательных платежей в бюджет, уплачиваемых (подлежащих уплате) организацией в связи с осуществлением капитальных вложений;

ж) величина оценочного обязательства по демонтажу, утилизации в будущем имущества и восстановлению окружающей среды на занимаемом им участке, возникшего у организации в связи с осуществлением капитальных вложений.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев или установленный организацией меньший срок, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Ставка дисконтирования отражает текущие рыночные условия и уровень процентных ставок, начисляемых организацией по выданным и полученным кредитам и займам в текущем периоде.

Ставка дисконтирования при оценке финансового обязательства представляет собой ставку, по которой организация могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях.

В случае отсутствия информации о кредитах и займах, предоставленным на аналогичных условиях организации, в качестве рыночной ставки процента принимается:

- средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным ЦБ РФ нефинансовым организациям с близким сроком погашения и в той же валюте. Данная ставка определяется на основании данных таблиц «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовым организациям, в рублях» и «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам и нефинансовыми организациями, в иностранной валюте» Бюллетеня банковской статистики ЦБ РФ;
- ставка процента, информация по которой получена организацией по запросу в кредитное учреждение о процентной ставке для организации в случае привлечения кредита на текущий момент. По этой информации определяется рыночная ставка и оцениваются финансовые обязательства.

Ставка капитализации определяется как средневзвешенное значение затрат по заимствованиям применительно ко всем займам и кредитам организации, остающимся непогашенными в течение периода, исключая из данного расчета сумму затрат по заимствованиям применительно к займам и кредитам, полученным специально для приобретения инвестиционного актива, до завершения практически всех работ, необходимых для подготовки этого актива к использованию по назначению или продаже. Сумма затрат по заимствованиям, которую организация капитализирует в течение периода, не должна превышать сумму затрат по заимствованиям, понесенным в течение этого периода. При этом сумма всех займов и кредитов (за исключением специальных), используемая для расчета, не должна превышать стоимость инвестиционных активов.

Общество капитализирует затраты по займам в составе первоначальной стоимости инвестиционного актива на дату начала капитализации. Дата начала капитализации — это дата выполнения организацией всех следующих условий впервые:

- были понесены расходы по данному активу;
- были понесены затраты по займам и кредитам;
- работы, необходимые для подготовки актива к использованию по назначению, находятся в стадии выполнения.

Общество может нести затраты по займам и кредитам в течение продолжительных периодов, когда деятельность, необходимая для подготовки актива к использованию по назначению, прерывается. В данном случае:

- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам в течение периода, когда осуществляется техническая и/или административная работа, непосредственно связанная с дальнейшей подготовкой инвестиционного актива к использованию;
- общество не приостанавливает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда временная задержка представляет собой необходимую часть процесса подготовки инвестиционного актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда приостановлено финансирование по подготовке актива к использованию по назначению;
- общество приостанавливает капитализацию затрат по займам в течение периода, когда принято стратегическое решение воздержаться от работ по подготовке актива к использованию по назначению (например, в течение периода ухудшения экономической ситуации);
- общество прекращает капитализацию затрат по займам и кредитам, когда завершены работы по подготовке инвестиционного актива к использованию, например, даже если не завершена административная работа по регистрации.

Если создание инвестиционного актива завершается по частям и каждая часть может использоваться в то время, когда другие его части еще создаются, то капитализация затрат по займам и кредитам для данной части актива прекращается, когда завершены работы для подготовки ее к использованию.

По займам (кредитам), специально полученным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива (целевые займы), в стоимость инвестиционного актива включается сумма затрат, понесенных по займу (кредиту) в течение отчетного периода, в части, относящейся к израсходованной сумме заемных средств за данный период, за вычетом дохода от временного инвестирования этих средств (п. п. 7, 10 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам»).

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Под объектом имущества понимается в целом изделие, со всеми этапами работ по приведению изделия до состояния, пригодного к использованию или к реализации, выполняемыми в рамках договора на изготовление имущества.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 100 000 000 руб.

Дополнительные расходы по займам и кредитам признаются единовременно.

В годовой бухгалтерской отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Основные средства, предназначенные для предоставления Организацией за плату во временное владение и пользование или во временное пользование с целью получения дохода, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе доходных вложений в материальные ценности на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств на субсчете 01.01 Основные средства в Организации только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства объектов ОС в виде недвижимого имущества, остаточная стоимость таких ОС списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта ОС (унифицированная форма ОС-4). Остаточная стоимость указанных объектов ОС формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Арендованные основные средства учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости. При отсутствии кадастровой стоимости учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС. Имущество, полученное в лизинг, учитывается в сумме лизинговых платежей и выкупной стоимости, за минусом НДС.

Переоценка основных средств не производится.

Учет нематериальных активов (НМА) ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ 14/2007), утвержденным Приказом Минфина России от 27.12.2007 N 153н.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом.

По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения.

Переоценка НМА и проверка их на обесценение не производятся.

Учет запасов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены. Указанное решение раскрывается в бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

К запасам, предназначенным для управленческих нужд Организация относит:

- канцелярские товары;
- расходные материалы для оргтехники
- хозяйственные принадлежности;
- материалы для оформления интерьера офисных помещений;
- средства индивидуальной защиты;
- товары для представительских нужд;

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), 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.

ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется.

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Резерв под обесценение создается по каждой единице запасов.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н.

В качестве финансовых вложений признаются активы, не имеющие материально-вещественной формы и способные приносить экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) и покупной стоимостью) в результате их обмена, использования при погашении обязательств, увеличения текущей рыночной стоимости.

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды(дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные и долгосрочные.

Фактическими затратами на приобретение финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором продавцу;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов.
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу, через которое приобретены активы в качестве финансовых вложений;
- иные затраты, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

Расходы, связанные с предоставлением займов, с обслуживанием финансовых вложений, оплата услуг банка и/или депозитария за хранение финансовых вложений, предоставление выписки со счета депо и т. п. признаются прочими расходами.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Займы, предоставленные работникам Организации под проценты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 73 «Расчеты с персоналом по прочим операциям», субсчет 73-1 «Расчеты с персоналом по предоставленным займам».

Депозитные вклады и сертификаты, признаваемые финансовыми вложениями, учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках», субсчет 55-3 «Депозитные счета».

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Дебиторская задолженность подразделяется:

- расчеты с поставщиками и подрядчиками;
- расчеты с покупателями и заказчиками;
- задолженность по договорам участия в долевом строительстве;
- авансы выданные;
- авансы, выданные под строительство;
- расчеты по налогам и сборам;
- расчеты с прочими дебиторами.

Авансы, выданные под приобретение или строительство объектов внеоборотных активов, отражаются в бухгалтерском балансе по отдельной строке раздела «Внеоборотные активы».

Обязательства Организации подразделяются на:

- задолженность по полученным заемным средствам (кредитам и займам);
- задолженность перед поставщиками и подрядчиками;
- задолженность перед покупателями по авансам полученным;
- задолженность по налогам и сборам;
- задолженность по социальному страхованию и обеспечению;
- прочая задолженность.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

В бухгалтерском балансе суммы авансов, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС, учтенных на субсчете 76.ВА и 76.АВ соответственно.

Учет расходов по займам и кредитам ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008), утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» (ПБУ 8/2010), утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 N 167н.

Для расчета оценочного обязательства на оплату отпусков используется следующий порядок:

- оценочное обязательство на оплату отпусков определяется ежеквартально в программе 1С «Бухгалтерия» на основании данных по каждому сотруднику о количестве дней неиспользованного отпуска, среднедневном заработке и сумм взносов во внебюджетные фонды. Поскольку невозможно достоверно оценить период будущего отпуска или увольнения сотрудника, а также и накопленный его заработок к моменту будущего ухода в отпуск или увольнения, в качестве основы для расчета резервов части страховых взносов принимается ставка, фактически сложившаяся для каждого сотрудника на момент создания резерва с учетом предельной величины их базы;
- в случае если на конец квартала величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96 «Резервы предстоящих расходов», меньше, чем величина оценочного обязательства, определенная на конец месяца в программе 1С «Бухгалтерия», оценочное обязательство увеличивается на разницу между этими величинами. Доначисленная сумма оценочного обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности.
- если на конец квартала величина оценочного обязательства в связи с предстоящими выплатами отпускных работникам, отраженная по кредиту соответствующего субсчета счета 96, больше, чем величина оценочного обязательства, определенная по приведенной выше формуле, то оценочное обязательство уменьшается на разницу между этими величинами. Списанная сумма оценочного обязательства относится в уменьшение соответствующих расходов по обычным видам деятельности.

Инвентаризация суммы резерва на предстоящую оплату отпусков производится в конце отчетного года.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

а) отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п., а также невозможность удержания имущества должника;

б) возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В зависимости от наличия обстоятельств, перечисленных в п. 8.1 Учетной политики, резервы по сомнительным долгам создаются в следующих размерах.

Период просрочки исполнения обязательства должником	Наличие обстоятельств по п. 8.1 Учетной политики		
	а	б	а, б
Нет просрочки	X	X	25%
Менее 30 дней	X	25%	50%
От 30 до 90 дней	25%	50%	75%
Более 90 дней	50%	75%	100%

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 N 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Налоговая стоимость актива представляет собой сумму, которая для целей налогообложения будет подлежать вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости данного актива. Если указанные экономические выгоды не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства равна его балансовой стоимости, уменьшенной на те суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. В случае доходов, полученных авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 32н, и Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 N 33н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся:

- доходы от аренды;

- доходы от услуг заказчика-застройщика инвестиционного проекта строительства многофункционального комплекса.

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Прочими доходами являются:

- поступления, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, проценты и иные доходы по ценным бумагам;
- прибыль, полученная организацией в результате совместной деятельности (по договору простого товарищества);
- поступления от продажи основных средств;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно, в том числе по договору дарения;
- поступления в возмещение причиненных организации убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленная в отчетном году;
- суммы кредиторской и дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- сумма дооценки активов;
- другие аналогичные доходы.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу». Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы». На указанный счет относятся управленческие расходы на содержание застройщика, в частности:

- заработная плата персонала, занятого в деятельности по оказанию услуг застройщика и сумма начисленных на нее страховых взносов;
- расходы на консалтинговые, консультационные, юридические, аудиторские и прочие подобные услуги, связанные с деятельностью застройщика;
- амортизация основных средств управленческого назначения;
- расходы по техническому сопровождению и обновлению программного обеспечения;
- расходы на аренду офиса;
- расходы на ремонт;
- командировочные расходы;
- коммунальные расходы, связанные с содержанием переданных/непереданных/непроданных помещений;
- прочие расходы.

Общехозяйственные расходы ежемесячно в полной сумме списываются со счета 26 «Общехозяйственные расходы» в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.08 Управленческие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.

Расходы, учтенные на счете 44 «Расходы на продажу», ежемесячно списываются в дебет счета 90 «Продажи», субсчет 90.07 Расходы на продажу в полной сумме.

Производственные расходы, учитываются на субсчете 20.01 «Основное производство».

Ежемесячно затраты, накопленные на субсчете 20.01 «Основное производство» списываются в дебет счета 90.02 «Себестоимость продаж»

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 N 154н.

Пересчет стоимости активов, обязательств, доходов и расходов, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте. Пересчет по среднему курсу, исчисленному за период, не производится.

При составлении бухгалтерской отчетности Организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/99), утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 N 43н, Положения по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011), утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 N 11н, нормами о раскрытии

информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская отчетность представляется по формам, утвержденным Приказом Минфина России от 02.07.2010 N 66н.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытые может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи Бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

В бухгалтерском балансе финансовые вложения отражаются в разд. II «Оборотные активы», если на отчетную дату предполагается, что они будут погашены (проданы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Там же показываются выданные долгосрочные займы в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. Остальные финансовые вложения отражаются в разд. I «Внеоборотные активы».

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за минусом сумм налога на добавленную стоимость, подлежащих уплате (уплаченной) в бюджет в соответствии с налоговым законодательством.

В бухгалтерском балансе заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате) показываются в составе краткосрочных, если они подлежат погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты. В составе краткосрочных заемных обязательств отражаются также заемные обязательства (включая сумму основного долга и проценты к уплате), ранее квалифицированные как долгосрочные, в части, подлежащей погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Остальные заемные обязательства отражаются в бухгалтерской отчетности в составе долгосрочных.

В отчете о финансовых результатах Организация не показывает свернуто прочие доходы и прочие расходы.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости.

При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- векселя крупных стабильных банков.

Для представления органу управления и банкам-кредиторам промежуточная бухгалтерская отчетность составляется по состоянию на 31 марта, 30 июня и 30 сентября.

2.2. Изменения учетной политики

В учетную политику 2023 года не вносились существенные корректировки или изменения по сравнению с 2022 годом.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года №66н), Таблица 1.1. Пояснений.

У Общества отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования.

Общество не проводит переоценку нематериальных активов.

Общество не начисляло в текущем и предшествующем периоде убытки от обесценения нематериальных активов и не восстанавливали их.

У Общества отсутствуют НМА с полностью погашенной стоимостью и НМА, созданные самой организацией.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об арендованных основных средствах: на 31.12.2023 г.

Договор №43/22 от 25.12.22 с ООО «Карат-В» на аренду нежилого помещения 12,6 кв. м. по адресу:125371, г. Москва, Строительный проезд, д.в.л.д. 7А, корп. 39, стр. 2, эт. 1, ком. 1. был расторгнут 24.11.2023 г. Новый договор № 44/23 заключен 27.11.2023 на аренду нежилого помещения 12,6 кв. м. по адресу:125371, г. Москва, Строительный

проезд, д.в.л.д. 7А, корп. 39, стр. 2, эт. 1, ком. 1. Срок аренды с 25.11.2023 по 31.10.2024г. Стоимость отражена за балансом, исходя из расчета кадастровой стоимости объекта и составила 1 408 тыс. руб.

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается по состоянию на 31 декабря (в тыс. руб.):

Наименование	2023	2022
Земельные участки	—	203 757

У Общества отсутствуют объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, но находящиеся в процессе государственной регистрации.

У Общества не происходило изменений сроков полезного использования основных средств.

Залоговая стоимость и виды основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установление ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, условия определения залоговой суммы:

Номер по ДС	Наименование	Стоимость по ДС №11 от 11.05.2023 к Договору ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 на 31.12.2023, в тыс. руб.	Стоимость по ДС №6 от 11.05.2021 к Договору ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 на 31.12.2022, в тыс. руб.
8	Земельный участок площадью 10660 +/- 36 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1534	91 950	91 950
4	Земельный участок площадью 11426 +/- 37 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1541	390 850	390 850
5	Земельный участок площадью 13807 +/- 22 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1531	32 850	32 850
6	Земельный участок площадью 14721 +/- 42 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1532	126 300	126 300
12	Земельный участок площадью 25761 +/- 56 кв.м. 77:08:0005010:1538	222 000	222 000
13	Земельный участок площадью 29279 +/- 60 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1539	252 500	252 500
7	Земельный участок площадью 328 +/- 6 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1533	2 850	2 850
1	Земельный участок площадью 3757 +/- 21 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1529	35 900	35 900
11	Земельный участок площадью 4540 +/- 24 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1537	39 150	39 150
9	Земельный участок площадью 471 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1535	4 050	4 050
3	Земельный участок площадью 480 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1540	16 450	16 450
2	Земельный участок площадью 5452 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1530	51 950	51 950

10	Земельный участок площадью 5656 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1536	48 800	48 800
14	Земельный участок площадью 23 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1003	57,10	-
15	Земельный участок площадью 23 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1004	57,10	-
16	Земельный участок площадью 13 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1007	32,50	-
	Итого земельные участки	1 315 746,7	1 315 600
4	Здание, неж., 1-эт, площ. 16,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 2	50	50
11	Здание, неж., 1-эт, площ. 365 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 5	50	50
3	Здание, неж., 1-эт, площ. 533,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 1	50	50
8	Здание, неж., 2-эт, площ. 1 067,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 3	50	50
7	Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,2 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 4	50	50
10	Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, корпус 1	50	50
9	Здание, неж., 2-эт, площ. 1103,6 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 2	50	50
13	Здание, неж., 2-эт, площ. 23519,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95	50	50
15	Здание, неж., 2-эт, площ. 2583,8 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 3	50	50
2	Здание, неж., 2-эт, площ. 3810,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93	50	50
5	Здание, неж., 2-эт, площ. 4562,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 2	50	50
14	Здание, неж., 2-эт, площ. 4822,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 5	50	50
12	Здание, неж., 2-эт, площ. 5761,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 6	50	50
6	Здание, неж., 2-эт, площ. 5974,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 1	50	50
1	Здание, неж., 2-эт, площ.6843 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 4	50	50
	Итого здания	750	750
	ИТОГО	1 316 496,7	1 316 350

Возможность использования для ведения обычной деятельности не ограничена.

Имущество в залоге банка в рамках кредитного договора №90-070/КЛ-19 от 05.11.2019 года по Договору ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 года.

Общество не начисляло резерв на обесценение капитальных вложений или основных средств в связи с отсутствием признаков обесценения в результате проведенной проверки.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 года предоставлен займ, который отражен в строке 1170 бухгалтерского баланса:

Наименование заемщика	Реквизиты договора	Сумма, в тыс. руб.	Дата в возврата	Годовая процентная ставка, в %
ООО «Покровское-Девелопмент»	№4Лес-Покр/19 от 25.11.2019 года	301 373	30.03.2029 года	12,8

По состоянию на 31 декабря 2022 года предоставлен займ, который отражен в строке 1170 бухгалтерского баланса:

Наименование заемщика	Реквизиты договора	Сумма, в тыс. руб.	Дата в возврата	Годовая процентная ставка, в %
ООО «Покровское-Девелопмент»	№4Лес-Покр/19 от 25.11.2019 года	301 373	30.03.2029 года	12,8

По данному финансовому вложению не определяется текущая рыночная стоимость.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 гг. не создавался резерв под обесценение финансовых вложений в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 гг. у Общества отсутствуют залогов запасов.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 гг. не создавался резерв под обесценение запасов в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, а также в таблице ниже представлены крупнейшие дебиторы на 31.12.2023г, 31.12.2022г. Резерв по сомнительным долгам создан на 31.12.2023 г. в размере 2 567 тыс. руб., на 31.12.2022 г. — 3 314 тыс. руб.

Крупнейшие дебиторы:

Наименование	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2023г.	Сумма в тыс. руб. на 31.12.2022г.
МОЭК ЦТП ООО	664 034	729 269
Кляйневельт архитектен ООО	5 116	—
Россети Московский регион ПАО	448 411	213 727
МР групп АО	15 047	23 110
СУ-10 ООО	1 958 299	3 335 887
Мосводоканал АО	5 853	5 429
СК Холдинг ООО	—	25 695
МОСВОДОСТОК ГУП	9 828	—
МБ-Проект Бюро ООО	109 594	—
УК АРКОНА ГРУПП ООО	33 761	—
АЛЬФА СТРОЙ ООО	500 000	16 921
Покровское-Девелопмент ООО	158 108	119 532
Мосгосэкспертиза ГАУ	42 009	23 684
Мосэнергосбыт АО	7 077	1 894

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

в тыс. руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2022 года	2021 года	2021 года
Денежные средства в рублях и на счетах в банках	455 137	17 038	2 140
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств (строка 1250 бухгалтерского баланса)	455 137	17 038	2 140

Обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ:

Валюта	Курс		
	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022	на 31 декабря 2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
ЕВРО	99,1919	75,6553	84,0695

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом (строка 1260):

в тыс. руб.

Вид актива	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года	На 31 декабря 2021 года
Условная выручка застройщика	341 580	755 225	353 760
Прочие расходы	34	342	88
Расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	72	26	—

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов уставный капитал Общества составлял 1 000 тыс. рублей. В течение 2023 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Сведения по долгосрочной задолженности заемных средств представлены в таблице:

Наименование	Реквизиты договора, годовая процентная ставка	Дата возврата	Сумма на 31.12.2023, в тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, в тыс. руб.
Кредиты и займы				
БАНК ДОМ.РФ АО	№90-070/КЛ-19 от 05.11.19, 12,3 с июня-ключевая ставка	30.09.2028	20 828 428	22 578 526
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №3Покр-Лес/19 от 16.04.19, 13%	31.03.2029	60 385	60 385
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №ПД-ТПУЛ-23 от 14.06.23, 13%	31.03.2029	9 600	—
Покровское-Девелопмент ООО	Соглашение о новации №6/н от 15.11.22, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	118 912	118 912
Проценты по кредитам и займам				
БАНК ДОМ.РФ АО	№90-070/КЛ-19 от 05.11.19, 12,3 с июня-ключевая ставка	30.09.2028	1 591 589	1 826 077
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №3Покр-Лес/19 от 16.04.19, 13%	31.03.2029	14 560	6 710
Покровское-Девелопмент ООО	Договор займа №ПД-ТПУЛ-23 от 14.06.23, 13%	31.03.2029	660	—
Покровское-Девелопмент ООО	Соглашение о новации №6/н от 15.11.22, ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	31.03.2029	32 958	20 537
Итого			22 657 092	24 611 147

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы на 31.12.2023 г. представлены в таблице ниже:

в тыс. руб.

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Дигер ООО	—	12 008
БЕСТ-Новострой ООО	6 000	1 632
МР-Групп АО	81 487	20 151
МБ-Проект Бюро ООО	13 558	—
ВТБ БАНК (ПАО)	3 789	7 155
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО	2 207	10 138
Совкомбанк Филиал Корпоративный ПАО	—	18 286
Мегаполис ООО	5 261	14 483
Метриум ООО	11 494	301
МОЭК ПАО	7 490	—
Основа ООО	2 154	120 532
СУ-10 ООО	343 269	577 281

Су-87 000	10 446	36 105
Эст-а-Тет Сити 000	—	1 671
Нектарин Управляющая компания 000	18 657	—
УК АРКОНА ГРУПП 000	21 656	—
СРД 000	11 445	7 138
WEST 8 Urban Design & Landscape Architecture B.V.	3 571	17 740

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

в тыс. руб.

НАЛОГ	2023 года	2022 года	2021 года
Налог на добавленную стоимость	259	833	2 537
Налог на прибыль	—	—	—
Земельный налог	3 301	3 559	5 453
Налог на имущество	3 752	6 167	5 671
НДФЛ	—	—	—
Итого	7 312	10 559	13 661

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

Внешние проверки налоговых органов не проводились.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2023 и 2022 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2023 ГОД:

в тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Аренда и управление собственными или арендованным недвижимым имуществом	64 492	—	64 492	РФ
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	7 256 674	(2 090 499)	5 166 175	РФ
Итого	7 321 166	(2 090 499)	5 230 667	

2022 ГОД: в тыс. руб.

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продаж товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Валовая прибыль	Место реализации (РФ/не РФ)
Аренда и управление собственными или арендованным недвижимым имуществом	108 449	—	108 449	РФ
Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта	401 465	—	401 465	РФ
Итого	509 914	—	509 914	

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость была представлена следующими статьями: в тыс. руб.

Статьи затрат по себестоимости	2023 год	2022 год
Стоимость готовой продукции	1 602 275	—
Затраты заказчика-застройщика	488 224	—
Итого себестоимость	2 090 499	—

Управленческие расходы были представлены следующими статьями: в тыс. руб.

Управленческие расходы	2023 год	2022 год
Амортизация	24 790	30 145
Аренда	204	8 799
Консультационные услуги	1 037	75
Добровольное медицинское страхование	132	—
Коммунальные расходы	61 797	58 500
Налоги и сборы	12 174	17 392
Обновление, тех. сопровождение ПО	9 312	—
Оплата труда	5 002	4 786
Организация и содержание офиса продаж	171	—
Охрана объекта	4 827	—
Приобретение ПО	302	—
Прочие расходы	62 976	775
Прочие расходы на содержание офиса	15 257	5 269
Ремонт и обслуживание	37	—
Содержание, текущий ремонт ТМЦ	1 979	—
Страховые взносы	1 744	2 085
Услуги связи	894	986
Эксплуатационные расходы	65 602	22 950
Юридические, аудиторские и нотариальные услуги, сопровождение БТИ	9 199	2 541
Итого управленческие расходы	277 436	154 303

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

в тыс. руб.

Коммерческие расходы	2023 год	2022 год
Маркетинговые расходы	5 204	797
Рекламные расходы	353 667	293 758
Субсидия	165 069	214 004
Услуги агентов, брокеров и риелторов	319 732	92 691
Юридические, регистрационные услуги	—	15 316
Прочие затраты	49 136	201
Итого коммерческие расходы	892 808	616 767

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2023-2022 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

в тыс. руб.

Прочие доходы	2023 год	2022 год
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества	57 550	38 576
Курсовые разницы	3 471	2 087
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	—	919
Резерв по сомнительным долгам	652	815
Прочие	60	20 881
Пени, штрафы, неустойки	—	614
Списание задолженности сроком более 3-х лет	208	740
Итого проценты к получению и прочие доходы	61 941	64 632

в тыс. руб.

Прочие расходы	2023 год	2022 год
Проценты, начисленная за предоставление в пользование Обществу денежных средств	195 653	74 624
Курсовые разницы, отклонение от курса продажи валюты	6 215	6 971
Пени, штрафы, неустойки	1 136	718
Пошлины	291	—
НДС списание	16 089	137
Резерв по сомнительным долгам	4 011	3 102
Услуги банка	102 053	3 116
Списание дебиторской задолженности, расходы прошлых лет	208 562	53 375
Перерасход по ДДУ	49 176	—
Безвозмездная передача	643	—
Прочие	9 709	2 477
Списание ОС	155	—
Благотворительное пожертвование	35 000	—
Итого проценты к получению и прочие расходы	628 693	144 520

3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2023 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

в тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	525
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	404
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	4 023
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	4 769

В 2022 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

в тыс. руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	начислен резерв	437
Резерв по предстоящим отпускам	списан резерв	372
Резерв по сомнительным долгам	начислен резерв	3 102
Резерв по сомнительным долгам	списан резерв	8 692

3.14. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2023 году Обществом получена налоговая прибыль 2 651 545 тыс. рублей (в 2022 году получен налоговый убыток в размере 342 707 тыс. рублей).

в тыс. руб.

Наименование показателя	за 2023 г.	за 2022 г.
Прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	3 493 671	(341 044)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	(698 734)	68 209
Постоянные разницы отчетного периода:	(13 184)	(1 060)
доход:	133	170
Резервы по сомнительным долгам	133	170
расход:	(13 317)	(1 230)
Благотворительное пожертвование	(7 000)	—
НДС с истекшим сроком давности	(3 858)	(27)
Безвозмездная передача товаров	(129)	(7)
Пени	(227)	(107)
Резервы по сомнительным долгам	(802)	(620)
Прощение долга	(55)	—
Прочее	(1 246)	(469)
Временные разницы отчетного периода:	(181 609)	73 786
Оценочные обязательства и резервы	(438)	12
Расходы будущих периодов	267	(66 689)
Убытки	(182 310)	146 061
Внеоборотные активы	1 209	(5 743)
Готовая продукция	(507)	—

Доходы будущих периодов	(286)	—
Основные средства	(7)	145
Оценочные обязательства и резервы	463	—
Налогооблагаемая прибыль, налоговый учет	2 651 545	—
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	(530 309)	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря: в тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового актива	350	182 831	103 446

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря: в тыс. руб.

Наименование показателя	2023 год	2022 год	2021 год
Сумма отложенного налогового обязательства	5 364	6 236	638

3.15 ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном и предшествующем периоде Общество не получало государственной помощи.

4. ПОЯСНЕНИЯ К ОТЧЕТУ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

4.1 Денежные потоки от текущих операций

4.1.1 Расшифровка строки 4110 «Поступления — всего»

В 2023г. — 5 944 588 тыс. руб., в 2022г. составили 99 957 тыс. руб., в том числе:

— поступления от продажи продукции, товаров, работ и услуг составили 5 857 867 тыс. руб. (в 2022 году — 0 тыс. руб.)

— поступления от предоставления услуг аренды нежилых помещений (ст. 4112) составили 68 267 тыс. руб. (в 2022 году — 98 917 тыс. руб.);

— прочие поступления (ст. 4119) составили 18 454 тыс. руб. (в 2022 году — 1 040 тыс. руб.)

4.1.2. Расшифровка строки 4120 «Платежи — всего»

В 2023г. составили 11 975 150 тыс. руб., в 2022г. — 11 272 777 тыс. руб.,

в том числе:

— поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги (ст. 4121). В статью вошли расходы по строительству объекта, общехозяйственным договорам, рекламные и прочие расходы в размере 9 567 013 тыс. руб.; (в 2022 году — 9 517 695 тыс. руб.);

— в связи с оплатой труда работников (ст. 4122). В статью вошли расходы по оплате труда, оплаченного НДФЛ и страховых взносов в ПФ РФ, ФФОМС, ФСС в размере 6 628 тыс. руб.; (в 2022 году — 7 259 тыс. руб.);

— налог на землю (ст. 4125) составил 17 570 тыс. руб.; (в 2022 году — 16 796 тыс. руб.);

— налог на имущество (ст. 4126) составил 17 424 тыс. руб.; (в 2022 году — 28 436 тыс. руб.);

— услуги банка (ст. 4127) составили 94 229 тыс. руб. (в 2022 году — 63 425 тыс. руб.);
 — прочие платежи (ст. 4129). В статью вошли расходы по неустойкам, пеням и штрафам, спонсорская помощь (35 000 тыс. руб.), возврату обеспечительных платежей по аренде помещений. Также расчетная величина разницы между НДС, полученным от предоставленных услуг и оплаченным поставщикам, увеличенный на сумму налога, оплаченного в ИФНС. Сумма составила 1 696 856 тыс. руб. (в 2022 году — 1 638 166 тыс. руб.).

4.2 Денежные потоки от инвестиционных операций

4.1.1. Расшифровка строки 4221 «Платежи — всего»

В 2023г. составили 41 790 тыс. руб., в 2022г. — 41 718 тыс. руб. В статью вошли оплаты на приобретение, модернизацию внеоборотных активов.

4.1.2. Расшифровка строки 4224 «Платежи — всего»

- проценты по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива в 2023 году 1 298 399 тыс. руб., в 2022 году – 0 тыс. руб. В статью вошли погашенные проценты по кредиту.

4.3 Денежные потоки от финансовых операций

4.3.1. Расшифровка строки 4310 «Поступления — всего»

В 2023г. составили 10 560 642 тыс. руб., в 2022г. — 11 229 115 тыс. руб. В статью вошли поступления по кредиту.

4.3.2. Расшифровка строки 4323 «Платежи в связи с погашением(выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов»

В 2023г. составили 2 751 792 тыс. руб., в 2022г. — 0 тыс. руб. В статью вошел возврат по кредиту.

5. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны в 2023 году

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание причисления к связанным сторонам	— материнские и дочерние компании; — дочерние компании дочерних компаний; — ассоциированные, совместные компании и прочие члены группы; — члены ключевого управленческого персонала компании, в том числе материнской (а также близкие члены их семей);
1.	АО «Специализированный застройщик ТПУ «Лесопарковая»	125371, Москва, Волоколамское ш., дом 97, этаж 11, помещение 1, комната 29	Отчитывающееся лицо	

2.	Ваколюк Илья Владимирович	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	— лица, осуществляющие контроль, совместный контроль или оказывающие значительное влияние на компанию (а также близкие члены их семей); -компании, управляющие планами вознаграждения работников по окончании трудовой деятельности.
3.	Амельченко Олег Борисович	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала компании (Единоличный исполнительный орган) Лицо является членом Совета директоров общества	
4.	Дзюба Ирина Вячеславовна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	
5.	Литинецкая Мария Александровна	Согласие физического лица не получено	Лицо является Председателем Совета директоров общества	
6.	Соломатина Евгения Сергеевна	Согласие физического лица не получено	Лицо является членом Совета директоров общества	
7.	Тимохин Роман Сергеевич	Согласие физического лица не получено	лицо, осуществляющее контроль(100%) и оказывающее значительное влияние на компанию(косвенно через (!) Апливуд Инвестментс Лимитед и ООО «Покровское Девелопмент», а также (!) через Апливуд Инвестментс Лимитед, силена Лимитед и ООО «Покровское Девелопмент», Бенефициар	
8.	ООО «Покровское-Девелопмент»	125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, д.ба, этаж 11, помещение XVII, комната 2	Материнская компания (100%)	
9.	Компания с ограниченной ответственностью Силена Лимитед	Спиру Киприану, 61, Ск Хаус, 4003, Лимасол, Кипр	Материнская компания (100% косвенный контроль через ООО «Покровское-Девелопмент»)	
10.	Компания с ограниченной ответственностью Эриес Лимитед	Теспесиас 10, Агнос Атанасиос, 4105, Лимассол, Кипр	Лицо, осуществляющее совместный с Апливуд Инвестментс Лимитед косвенный контроль через Силена Лимитед и ООО «Покровское-Девелопмент»	
11.	Компания с ограниченной ответственностью Апливуд Инвестментс Лимитед	20 Спиру Киприану, Чало Централ, 3 этаж, офис 301, 1075, Никосия, Кипр	Материнская компания (100% косвенный контроль: через Эриес Лимитед и Силена Лимитед, ООО «Покровское-Девелопмент»)	

Операции со связанными сторонами в 2023 году представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, реквизитов договоров, номер счета бухгалтерского учета	Сальдо на начало периода, в тыс. руб.		Обороты за период, в тыс. руб.		Сальдо на конец периода, в тыс. руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Покровское-Девелопмент ООО						
Договор займа №4Лес-Покр/19 от 25.11.19						
58.03	301 373				301 373	
76.03	119 532		38 576		158 108	
Итого по связанной стороне	420 905		38 576		459 481	

Операции со связанными сторонами в 2022 году представлены в таблице:

Наименование связанной стороны, реквизитов договоров, номер счета бухгалтерского учета	Сальдо на начало периода, в тыс. руб.		Обороты за период, в тыс. руб.		Сальдо на конец периода, в тыс. руб.	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Покровское-Девелопмент ООО						
Договор займа №4Лес-Покр/19 от 25.11.19						
58.03	301 373				301 373	
76.03	80 956		38 576		119 532	
Итого по связанной стороне	382 329		38 576		420 905	

Конечным бенефициаром Общества является Тимохин Роман Сергеевич.

К основному управленческому персоналу относится Генеральный директор. Вознаграждение Генеральному директору в 2023 г. составляло 360 тыс. руб., в 2022 г. — 471 тыс. руб. Начисленные страховые взносы на оплату труда составили в 2023 г. — 109 тыс. руб., в 2022 г. — 142 тыс. руб. Выплаты носят краткосрочный характер.

6. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

6.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

6.2. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

6.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества есть имущество в залоге.

Номер по ДС	Наименование	Стоимость по ДС №11 от 11.05.2023 к Договору ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 на 31.12.2023, в тыс. руб.	Стоимость по ДС №6 от 11.05.2021 к Договору ипотеке №217/070-19 от 05.11.2019 на 31.12.2022, в тыс. руб.
8	Земельный участок площадью 10660 +/- 36 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1534	91 950	91 950
4	Земельный участок площадью 11426 +/- 37 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1541	390 850	390 850
5	Земельный участок площадью 13807 +/- 22 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1531	32 850	32 850
6	Земельный участок площадью 14721 +/- 42 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1532	126 300	126 300
12	Земельный участок площадью 25761 +/- 56 кв.м. 77:08:0005010:1538	222 000	222 000
13	Земельный участок площадью 29279 +/- 60 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1539	252 500	252 500
7	Земельный участок площадью 328 +/- 6 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1533	2 850	2 850
1	Земельный участок площадью 3757 +/- 21 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1529	35 900	35 900
11	Земельный участок площадью 4540 +/- 24 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1537	39 150	39 150
9	Земельный участок площадью 471 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1535	4 050	4 050
3	Земельный участок площадью 480 +/- 8 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1540	16 450	16 450
2	Земельный участок площадью 5452 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1530	51 950	51 950
10	Земельный участок площадью 5656 +/- 26 кв. м кв.м. 77:08:0005010:1536	48 800	48 800
14	Земельный участок площадью 23 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1003	57,10	-
15	Земельный участок площадью 23 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1004	57,10	-
16	Земельный участок площадью 13 кв.м, г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.95, стр.8, 77:08:0005010:1007	32,50	-
	Итого земельные участки	1 315 746,7	1 315 600
4	Здание, неж., 1-эт, площ. 16,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 2	50	50
11	Здание, неж., 1-эт, площ. 365 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 5	50	50
3	Здание, неж., 1-эт, площ. 533,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, строение 1	50	50

8	Здание, неж., 2-эт, площ. 1 067,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 3	50	50
7	Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,2 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 4	50	50
10	Здание, неж., 2-эт, площ. 1054,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93, корпус 1	50	50
9	Здание, неж., 2-эт, площ. 1103,6 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 2	50	50
13	Здание, неж., 2-эт, площ. 23519,1 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95	50	50
15	Здание, неж., 2-эт, площ. 2583,8 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 3	50	50
2	Здание, неж., 2-эт, площ. 3810,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №93	50	50
5	Здание, неж., 2-эт, площ. 4562,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 2	50	50
14	Здание, неж., 2-эт, площ. 4822,7 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 5	50	50
12	Здание, неж., 2-эт, площ. 5761,9 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, корпус 6	50	50
6	Здание, неж., 2-эт, площ. 5974,3 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 1	50	50
1	Здание, неж., 2-эт, площ. 6843 кв.м. 125310, Москва г, Волоколамское ш, дом №95, строение 4	50	50
	Итого здания	750	750
	ИТОГО	1 316 496,7	1 316 350

Возможность использования для ведения обычной деятельности не ограничена.

Имущество в залоге банка в рамках кредитного договора №90-070/КЛ-19 от 05.11.2019 года.

6.4. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудования, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

7. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества рассматриваются дела в судебных инстанциях, касательно договоров долевого участия:

Истцы	Номер дела	Дата регистрации
МРОО ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ «ПОТРЕБНАДЗОР», Зарубенко И.К.	02-1271/2024 (02-8599/2023) – М-7194/2023	21.09.2023
Носицын Алексей Александрович	№ М-2164/2023	12.12.2023
Носицын А.А.	Дело общей юрисдикции 2947/2024	
Лемешева Е.А.	02-0970/2024 (02-7625/2023) – М-6851/2023	30.10.2023
Торенчева А.Е.	02-1008/2024 (02-7667/2023) – М-6926/2023	01.11.2023
Егоров А.Н.	02-0637/2024 (02-6795/2023) – М-5836/2023	19.09.2023
Комарь Е.А.	02-0286/2024 (02-5634/2023) – М-4603/2023	24.07.2023
Шабалева С.С., Шабалев И.Г., МРОО ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ «ПОТРЕБНАДЗОР»	02-0430/2024 (02-8103/2023) – М-5022/2023	10.08.2023
Мешкова Светлана Васильевна, Мешков Павел Александрович	№ 2-4991/2023 – М-3844/2023	21.09.2023
Петров Сергей Георгиевич	№ 2-2692/2024 – М-11068/2023	04.12.2023
Хорошунев А.А.	02-0903/2024 (02-7465/2023) – М-6614/2023	20.10.2023
Зайцев А.А., Шеболова Е.А.	02-1003/2024 (02-7661/2023) – М-6835/2023	30.10.2023
Петров Сергей Георгиевич	№ 2-2692/2024 – М-11068/2023	04.12.2023
Белыева А.В.	02-0925/2024 (02-7521/2023) – М-6642/2023	23.10.2023
Каприн С.В.	02-0992/2024 (02-7650/2023) – М-6864/2023	31.10.2023
Петросов П.А.	02-7140/2023 – М-6231/2023	05.10.2023
Китаев А.А.	02-1144/2024 (02-7821/2023) – М-7171/2023	10.11.2023
Бесалова Е.С., Ерохина Д.С.	02-7141/2023 – М-6227/2023	05.10.2023
Черногринов А.Е., Черногринова Е.В.	02-0515/2024 (02-6363/2023) – М-5337/2023	25.08.2023
Егоров А.Н.	М-5832/2023	19.09.2023
Подшивалкин К.П.	М-3304/2024 (М-13706/2023)	26.12.2023
МРОО ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ «ПОТРЕБНАДЗОР», Мишкова А.Ю.	02-0075/2024 – М-4135/2023	15.11.2023
Галахов А.П.	02-1024/2024 (02-10437/2023) – М-8148/2023	27.10.2023
Ершова Наталья Вячеславовна, МРОО ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ «ПОТРЕБНАДЗОР», Ершов Алексей Евгеньевич	№ 2-485/2024 (2-6361/2023) – М-4478/2023	30.09.2023
Савалова И.А.	02-1164/2024 (02-7850/2023) – М-7250/2023	14.11.2023
Островская А.А.	02-6583/2023 – М-5581/2023	06.09.2023
Ванин А.А.	02-1403/2024 (02-8116/2023) – М-7847/2023	21.12.2023
Клячуж Андрей Игоревич, МРОО Защиты прав потребителей Потребнадзор в интересах Радусина Лява Александровича	№ 2-658/2023 – М-691/2023	02.08.2023
Золотов А.А.	М-9216/2023	07.12.2023
Демешовик Е.К., Проскура Т.А.	02-0931/2024 (02-7537/2023) – М-6713/2023	25.10.2023

8. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

8.1. Информация о прекращаемой деятельности

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

8.2. Информация о реорганизации Общества

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

9.1. Информация по сегментам

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

9.2. Информация о денежных средствах, ограниченных к использованию, и денежных эквивалентах в отчетности

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

9.3. Информация о движении денежных средств по предварительной оплате.

- За период 2023 года выдано авансов с НДС — 3 307 839 тыс. руб.
в том числе:
 - основных средств и незавершенного строительства для собственных нужд — 24 250 тыс. руб.;
 - товаров — 0,00 тыс. руб.;
 - затрат на строительство — 3 283 589 тыс. руб.
 - За период 2022 года выдано авансов с НДС — 4 127 153 тыс. руб.
в том числе:
 - основных средств и незавершенного строительства для собственных нужд — 9 922 тыс. руб.;
 - товаров — 0,00 тыс. руб.;
 - затрат на строительство — 4 026 981 тыс. руб.
- За период 2023 года получено авансов с НДС — 94 052 тыс. руб.
За период 2022 года получено авансов с НДС — 39 475 тыс. руб.

9.4. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

9.5. Малое предпринимательство

Общество не является субъектом малого предпринимательства, эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности

9.6. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках.

10. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

По состоянию на 31.12.2021, 31.12.2022 чистые активы Общества отрицательные. По состоянию на 31.12.2023 чистые активы положительные и значительно превышают

величину уставного капитала. Данный факт указывает на наличие признаков устойчивости. В дальнейшем прогнозируется прирост чистых активов за счет нового строительства.

С целью реализации данных планов 05 июня 2020 году получено разрешение на строительство (РНС) Многофункционального жилого комплекса (1 этап) №77-179000-018925-2020 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 77:08:0005010:1538. Наименование объекта в соответствии с проектной документацией. Общая площадь 157611,3 кв.м., площадь застройки 8780, кв.м., количество квартир — 1597 шт., площадь квартир 89694,1 кв.м, общая количество машино-мест — 710 шт., количество кладовых — 320 шт., помещения общественного назначения— 5372.1 кв.м, площадь помещений общественного назначения 5372,1 кв.м., площадь кладовых 1911,9 кв.м.

20 октября 2021 года получено разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса (2 этап) №77-179000-019800-2021 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш. Наименование объекта в соответствии с проектной документацией. Общая площадь 74491 кв.м., площадь застройки 2796, кв.м., количество квартир — 954 шт., площадь квартир общая 44044,6 кв.м., количество машино-мест — 252 шт., количество кладовых — 57 шт., помещения общественного назначения— 1910.4 кв.м., площадь подземной автостоянки 10479,8 кв.м, площадь кладовых 494,3 кв.м.

18 апреля 2023 года получено разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса (3 этап) № 77-08-020805-2023 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш. 77:08:0005010:1539. Наименование объекта в соответствии с проектной документацией. Общая площадь 29279 кв.м., площадь застройки 11849,08, кв.м., количество квартир — 2104 шт.,

площадь квартир общая (кв.м.):122 885,85; общая площадь встроенно-пристроенных помещений общественного назначения (кв.м.): 7152,18; количество машино-мест, подземных, внутри объекта (шт.): 987; Общая площадь кладовых (кв.м.):651,2; количество кладовых (шт.): 1431.

8 августа 2023 года получено разрешение на строительство №77-08-021010-2023 Здания образовательной организации на 815 мест (общее образование) по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш., 77:08:0005010:3509.

29 сентября 2023 года получено разрешение на строительство Многофункционального жилого комплекса (5 этап) № 77-08-021111-2023 по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское ш. 77:08:0005010:3508. Общая площадь 14859 кв.м., площадь застройки 12371 кв.м., количество квартир — 530 шт.,

площадь квартир общая (кв.м.):35441; количество машино-мест, подземных, внутри объекта (шт.): 306; общая площадь общественного назначения (кв.м.): 4225,74; общая площадь общественного питания (кв.м.): 766,514; общая площадь магазинов (кв.м.): 545,40; общая площадь делового управления (кв.м.): 2870,06; общая площадь помещения постаматов (кв.м.): 14,32; общая площадь помещения провайдера (кв.м.): 29,45; общая площадь внеквартирных хозяйственных кладовых (кв.м.): 589,43; количество внеквартирных хозяйственных кладовых (шт.): 105.

В условиях сложной эпидемиологической ситуации, распространения коронавирусной инфекции, предпринимаемых мер по предупреждению ее

распространения (далее — COVID-19) даем следующие пояснения на предмет оценки влияния на деятельность компании вышеуказанного фактора:

— Общество не принадлежит к сферам деятельности, наиболее пострадавшим в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением коронавирусной инфекции согласно Постановлению Правительства РФ от 3 апреля 2020 г. № 434;

— введенные в регионе деятельности Общества ограничения на передвижения людей не оказали существенное влияние на возможности сотрудников осуществлять свои трудовые функции, а также на функционирование основных бизнес-процессов Обществ;

— Общество не ожидает существенного снижения выручки, недостаточности оборотных средств, сокращения персонала, иных экономических факторов, способных повлиять на способность Общества продолжать свою деятельность в течение ближайших 12 месяцев.

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению, на момент составления отчетности и настоящего письма оценить степень влияния указанного факта не представляется возможным. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей. Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.

Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

По оценке руководства Общества, несмотря на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях, руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро— и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

07.02.2024 получено Решение №7 ИФНС№33 по г. Москве о возмещении НДС из бюджета в размере 166 761 тыс. руб.

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

Дивиденды за 2023 год после 31 декабря 2023 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

12. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Инфляционный риск

Расчетная потребительская инфляция в России по данным Росстата в 2023 году в годовом выражении составила 7,42%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что

резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразятся на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

25 марта 2024 года



Амельченко Олег Борисович