

# **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Участникам Общества с ограниченной ответственностью  
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ»

## **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (ОГРН 1135029000182), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ИНВЕСТ-СТРОЙ» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

## **Основание для выражения мнения**

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

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

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

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

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

### **Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации

является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

### Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью «Аудит Карина»,  
ОГРН 1027739285540,  
105523, г. Москва, ул. 15-я Парковая, д.40, к.5, кв.8,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006270246.

Руководитель аудиторской организации,  
Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение

Червонная Каринэ Георгиевна

06 марта 2024г.



## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710001</b>		
		<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация <b>Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"</b>	по ОКПО	<b>23350406</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>5029169930</b>		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</b>	по ОКВЭД 2	<b>71.12.2</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12300</b>	<b>16</b>	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <b>141006, Московская обл, Мытищи городской округ, Мытищи г, Олимпийский пр-кт, строение 13А, помещение 15</b>				

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "Аудит Карина"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	<b>7733092686</b>
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739285540</b>

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	417 900	34 798	43 006
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3	Финансовые вложения	1170	266 600	266 550	306 550
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	1 343
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	684 500	301 348	350 899
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4	Запасы	1210	3 111 683	3 847 646	3 385 757
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	12101	2 840 477	3 640 340	3 165 344
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
5	Дебиторская задолженность	1230	103 795	211 338	284 283
3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	564 458	854 338	1 376 633
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	48 450
	Итого по разделу II	1200	3 779 936	4 913 322	5 095 123
	<b>БАЛАНС</b>	1600	4 464 436	5 214 670	5 446 022



Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	400 165	400 165	400 165
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	881 123	1 107 941	771 216
	Итого по разделу III	1300	1 281 288	1 508 106	1 171 381
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1410	-	2 860 412	2 039 613
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 857	25 159	-
7	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5	Прочие обязательства	1450	2 556 587	568 481	1 945 928
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам долевого участия	14501	2 533 555	539 306	1 909 185
	Долгосрочные обязательства по аренде	14502	23 032	36 743	42 780
	Итого по разделу IV	1400	2 584 444	3 454 052	3 985 541
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5	Заемные средства	1510	-	-	28 791
5	Кредиторская задолженность	1520	60 611	162 899	73 613
5	Доходы будущих периодов	1530	531 327	83 125	180 859
	в том числе:				
	Целевое финансирование по договорам долевого участия	15301	531 327	83 125	180 859
7	Оценочные обязательства	1540	6 766	6 488	5 837
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	598 704	252 512	289 100
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 464 436	5 214 670	5 446 023



Руководитель

(подпись)

Чибухчян Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

1 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	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"	по ОКПО	23350406		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	5029169930		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	944 240	741 905
6	Себестоимость продаж	2120	(333 385)	(267 756)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	610 855	474 149
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(97 350)	(124 889)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	513 505	349 260
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	40 332	12 210
	Проценты к уплате	2330	(3 812)	(3 821)
10.3	Прочие доходы	2340	3 025	149 973
10.3	Прочие расходы	2350	(55 869)	(65 560)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	497 181	442 062
	Налог на прибыль	2410	(108 999)	(96 202)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(106 301)	(69 700)
	отложенный налог на прибыль	2412	(2 698)	(26 502)
	Прочее	2460	-	(121)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	388 182	345 739

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	388 182	345 739
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Чибухчян Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
23350406		
5029169930		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью  
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности  
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	400 165	-	-	-	771 216	1 171 381
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	345 739	345 739
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	345 739	345 739
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(40 000)	(40 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	(40 000)	(40 000)



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	400 165	-	-	-	1 107 941	1 508 106
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	388 182	388 182
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	X	X	388 182	388 182
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	X	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(615 000)	(615 000)
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 акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	(615 000)	(615 000)
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	400 165	-	-	-	881 123	1 281 288

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	1 281 288	1 508 106	1 352 240



Руководитель Чибухчан Альберт Альбертович  
(подпись) (расшифровка подписи)

11  
1 марта 2024 г.

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

Дата (число, месяц, год) \_\_\_\_\_  
 Форма по ОКУД \_\_\_\_\_

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ИНВЕСТ-СТРОЙ"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_  
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика  
 Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_  
**Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2023
23350406		
5029169930		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	5 130 745	1 368 283
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	403 478	453 420
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
Проценты полученные	4114	37 163	12 210
Инвестиционные взносы по договорам ДДУ	4115	4 690 104	902 568
прочие поступления	4119	-	85
Платежи - всего	4120	(1 537 535)	(2 669 578)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 171 669)	(2 532 520)
в связи с оплатой труда работников	4122	(57 694)	(50 377)
процентов по долговым обязательствам	4123	(73 005)	(11 935)
налога на прибыль организаций	4124	(75 816)	(70 576)
НДС свернуто	4125	(149 331)	-
прочие платежи	4129	(10 020)	(4 170)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 593 210	(1 301 295)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
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	(438 890)	(168)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(438 840)	(168)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	(50)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(438 890)	(168)

12

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	-	1 528 347
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	-	1 488 347
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	40 000
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	(3 444 200)	(749 179)
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	(615 000)	(40 000)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 829 200)	(699 321)
Аренда земли	4324	-	(9 858)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(3 444 200)	779 168
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(289 880)	(522 295)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	854 338	1 376 633
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	564 458	854 338
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Чибухчян Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах ООО "Специализированный застройщик "ИНВЕСТ-СТРОЙ" за 2023 год (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	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
		Период	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		5120	-	5121	-
Всего					
в том числе:					

### 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

### 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2023г.	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Чибухчан Альберт Альбертович  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

16  
 1 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	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	43 284	(8 487)	436 132	(41 471)	1 575	(13 133)	-	-	-	-	437 945	(20 045)
	5210	за 2022г.	43 116	(110)	168	-	-	(8 377)	-	-	-	-	43 284	(8 487)
Земельные участки	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	327 606	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Здания	5202	за 2023г.	-	-	105 508	(40 022)	1 334	(4 480)	-	-	-	-	327 606	-
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5203	за 2023г.	125	(38)	-	-	-	(8)	-	-	-	-	125	(46)
	5213	за 2022г.	125	(29)	-	-	-	(9)	-	-	-	-	125	(38)
Сооружения	5204	за 2023г.	-	-	522	-	-	(12)	-	-	-	-	522	(12)
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5205	за 2023г.	379	(151)	-	-	-	(76)	-	-	-	-	379	(227)
	5215	за 2022г.	211	(81)	168	-	-	(70)	-	-	-	-	379	(151)
ППА по аренде офиса	5206	за 2023г.	40 602	(7 987)	(1 185)	-	-	(7 898)	-	-	-	-	39 417	(15 885)
	5216	за 2022г.	40 602	-	-	-	-	(7 987)	-	-	-	-	40 602	(7 987)
ППА по аренде земли	5207	за 2023г.	2 178	(311)	3 681	(1 449)	241	(659)	-	-	-	-	4 410	(729)
	5217	за 2022г.	2 178	-	-	-	-	(311)	-	-	-	-	2 178	(311)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	436 132	-	(436 132)	-
	5250	за 2022г.	-	168	-	(168)	-
в том числе: Земельные участки	5241	за 2023г.	-	327 606	-	(327 606)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Здания	5242	за 2023г.	-	105 508	-	(105 508)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Сооружения	5243	за 2023г.	-	522	-	(522)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
ППА по аренде офиса	5244	за 2023г.	-	(1 185)	-	1 185	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
ППА по аренде земли	5245	за 2023г.	-	3 680	-	(3 680)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5246	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5256	за 2022г.	-	168	-	(168)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	(1 251)	-
	5271	(1 185)	-
ППА по аренде офиса (пересмотр ставки дисконтирования)	5272	(66)	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	27 213	34 482	42 780
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	879	1 867	2 178
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	327 606	-	-
Инвестиционная недвижимость	5288	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Чибухчан Альберт  
Альбертович

(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		выбыло (погашено)		Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек- тировка
			первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка	первоначальная стоимость	накоплен- ная коррек- тировка			
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	266 550	-	-	-	-	266 600	-
	5311	за 2022г.	306 550	-	(40 000)	-	-	266 550	-
в том числе:									
Вклады в Уставный капитал дочерних обществ	5302	за 2023г.	266 550	-	-	-	-	266 600	-
	5312	за 2022г.	306 550	-	(40 000)	-	-	266 550	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:									
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	266 550	-	-	-	-	266 600	-
	5310	за 2022г.	306 550	-	(40 000)	-	-	266 550	-

## 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	5320	-	-	-
в том числе:				
Вклад в ООО СЗ "РК-ГАЗСЕТЬСЕРВИС" КОЛОМНА	5321	50	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Чибухчан Альберт Альбертович \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	(48)							
Запасы - всего	5400	за 2023г.	3 847 646	-	3 847 646	1 923 616	(2 659 531)	(48)	-	X	3 111 731	(48)	3 111 683		
	5420	за 2022г.	3 385 757	-	3 385 757	3 613 886	(3 151 997)	-	-	X	3 847 646	-	3 847 646		
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	32 054	(32 054)	-	-	-	-	-	-		
	5421	за 2022г.	-	-	-	107 834	(107 834)	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	171 866	-	171 866	279 282	(282 951)	-	-	-	162 197	-	162 197		
	5423	за 2022г.	205 803	-	205 803	279 560	(313 497)	-	-	-	171 866	-	171 866		
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	35 440	-	35 440	250 566	(176 997)	-	-	-	109 009	-	109 009		
	5425	за 2022г.	14 610	-	14 610	32 282	(11 452)	-	-	-	35 440	-	35 440		
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Незавершенное строительство	5407	за 2023г.	3 640 340	-	3 640 340	1 367 714	(2 167 529)	(48)	-	-	2 840 525	(48)	2 840 477		
	5427	за 2022г.	3 165 344	-	3 165 344	3 194 210	(2 719 214)	-	-	-	3 640 340	-	3 640 340		



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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода					
			На начало года		выбыло					поступление			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам		
			учетная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате процентов, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность								
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2023г.	214 199	(2 861)	981 273	4 663	(1 095 829)	(7)	2 357	-	-	-	-	-	-	-	104 299	(504)
	5530	за 2022г.	285 161	(878)	2 295 339	-	(2 366 301)	-	(1 983)	-	-	-	-	-	-	-	214 199	(2 861)
в том числе:																		
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	5 666	(420)	174 860	1 493	(178 318)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 721	(420)
	5531	за 2022г.	6 210	-	281 095	-	(281 639)	-	(420)	-	-	-	-	-	-	-	5 666	(420)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	170 699	(2 441)	805 346	-	(883 829)	(2)	2 357	-	-	-	-	-	-	-	92 214	(84)
	5532	за 2022г.	246 373	(878)	2 005 023	-	(2 080 697)	-	(1 563)	-	-	-	-	-	-	-	170 699	(2 441)
Прочая	5513	за 2023г.	3 253	-	1 047	3 170	(3 533)	(5)	-	-	-	-	-	-	-	-	3 932	-
	5533	за 2022г.	992	-	6 226	-	(3 965)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 253	-
Налоги и взносы	5514	за 2023г.	34 581	-	-	-	(30 149)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4 432	-
	5534	за 2022г.	31 586	-	2 995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5500	за 2023г.	214 199	(2 861)	981 273	4 663	(1 095 829)	(7)	2 357	-	-	-	-	-	-	-	34 581	(504)
	5520	за 2022г.	285 161	(878)	2 295 339	-	(2 366 301)	-	(1 983)	-	-	-	-	-	-	-	104 299	(504)



## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло						
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	3 428 893	3 963 806	-	(4 119 234)	-	(736 878)	-	-	-	2 556 587	
	5571	за 2022г.	3 985 541	1 488 347	14 917	(2 074 480)	-	14 568	-	-	-	3 428 893	
в том числе:													
кредиты	5552	за 2023г.	2 860 412	-	-	(2 860 412)	-	-	-	-	-	-	
	5572	за 2022г.	2 039 613	1 488 347	14 917	(711 256)	-	28 791	-	-	-	2 860 412	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Целевое финансирование по договорам долевого участия	5555	за 2023г.	539 306	3 980 458	-	(1 256 798)	-	(729 411)	X	X	X	2 533 555	
	5575	за 2022г.	1 909 185	-	-	(1 363 224)	-	(6 655)	X	X	X	539 306	
Долгосрочные обязательства по аренде	5556	за 2023г.	29 175	3 348	-	(2 024)	-	(7 467)	X	X	X	23 032	
	5576	за 2022г.	36 743	-	-	-	-	(7 568)	X	X	X	29 175	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	246 024	6 805 136	45 043	(7 241 140)	-	736 878	-	-	-	591 938	
	5580	за 2022г.	283 263	3 236 624	3 942	(3 263 237)	-	(14 568)	-	-	-	246 024	
в том числе:													
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	152 891	1 871 362	-	(1 974 477)	-	-	-	-	-	49 776	
	5581	за 2022г.	61 532	3 064 369	-	(2 973 010)	-	-	-	-	-	152 891	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	322 390	-	(320 587)	-	(3)	-	-	-	1 800	
	5582	за 2022г.	5 905	-	-	(5 905)	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	2 141	217 548	-	(218 121)	-	-	-	-	-	-	
	5583	за 2022г.	131	95 488	121	(93 599)	-	-	-	-	-	1 568	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	41 231	(41 231)	-	-	-	-	-	2 141	
	5584	за 2022г.	28 791	-	-	(28 791)	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	299	697	-	(996)	-	-	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	8	298	-	(7)	-	-	-	-	-	299	
Краткосрочные обязательства по аренде	5567	за 2023г.	7 568	-	3 812	(11 380)	-	7 467	X	X	X	7 467	
	5587	за 2022г.	6 037	-	3 821	(9 858)	-	7 568	X	X	X	7 568	
Целевое финансирование по договорам долевого участия	5568	за 2023г.	83 125	4 393 139	-	(4 674 348)	-	729 411	X	X	X	531 327	
	5588	за 2022г.	180 859	76 469	-	(180 858)	-	6 655	X	X	X	83 125	

Итого	5550	за 2023г.	3 674 917	10 788 942	45 043	(11 360 374)	(3)	X	-	3 148 525
	5570	за 2022г.	4 268 804	4 724 971	18 859	(5 337 717)	-	X	-	3 674 917

## 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	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Чибухчин Альберт  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	69 346	3 246
Расходы на оплату труда	5620	49 397	44 859
Отчисления на социальные нужды	5630	8 062	7 293
Амортизация	5640	4 575	5 403
Прочие затраты	5650	119 349	49 630
Итого по элементам	5660	250 729	110 431
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	253 575	269 107
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(73 569)	(20 830)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	33 937
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	430 735	392 645

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (подпись) \_\_\_\_\_  
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	6 488	4 740	(3 845)	(617)	6 766
в том числе:						
Резерв на оплату отпусков	5701	6 488	4 740	(3 845)	(617)	6 766



Руководитель \_\_\_\_\_  
 Чибухчан Альберт  
 Альбертович  
 (расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

**8. Обеспечения обязательств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	-	-	-
Незавершенное строительство, включая право аренды земли по условиям кредитных договоров	5811	1 209 145	3 601 862	2 934 092



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись)  
 Чибухчан Альберт Альбертович \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)

## 9. Государственная помощь

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



Руководитель  
Чибухчан Альберт  
Альбертович  
(расшифровка подписи)

1 марта 2024 г.

## 10. ПРОЧИЕ ПОЯСНЕНИЯ

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» за 2023 год.

### 10.1 Общие сведения.

1.1 Наименование, ИНН/КПП организации: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» 5029169930/502901001.

1.2 Дата, место, номер регистрации: 14 января 2012г., Московская область город Мытищи, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области, ОГРН 1135029000182.

1.3 Дата начала хозяйственной деятельности: январь 2012 года.

1.4 Адрес организации:

-141006, Московская обл., г. Мытищи, Олимпийский проспект, стр.13А , помещение 15

1.5 Уставный капитал организации составляет 400165 тыс. руб., уставный капитал внесен полностью.

1.6 Участники Общества – Луговая Татьяна Максимовна 76,23%

- Чибухчан Альберт Альбертович 23,78% .

1.7 Общество не имеет Коллегиального исполнительного органа.

1.8 Исполнительный орган - Генеральный директора: Чибухчан Альберт Альбертович.

1.9 Основной деятельностью Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика в долевом строительстве согласно Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Договор о развитии территории сроком действия до 31 декабря 2028 года предусматривает строительство 11 жилых многоэтажных домов . При этом предусмотрено в качестве обременения строительство инфраструктуры в виде школы и 2-х детских садов. На момент составления годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год построено 2 гаража , школа, 1 детский сад, 7 жилых многоэтажных домов два из которых сданы в феврале 2023 года корп.4 и в ноябре 2023 года корп.7.

Общество в течении 2023 года для нового строительного Проекта приобретало земельные участки в количестве 17 участков с объектами недвижимого имущества , которое в последствии планируется снести для получения земельного участка для строительства жилого комплекса по адресу: Московская область, г. Мытищи, 1-й Рупасовский проезд.

1.10 Среднесписочная численность за 2023 год составляет 24 человек.

1.11. Списочная численность на 31 декабря 2023 года 24 человек.



## 10.2 Существенные элементы учётной политики.

### 10.2.1. Основа составления.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности. Применяемая учетная политика сформирована на основании следующих допущений:

- Допущение имущественной обособленности
- Допущение непрерывности деятельности
- Допущение последовательности применения учетной политики
- Допущение временной определенности факторов хозяйственной деятельности.

### 10.2.2. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам. Все активы и обязательства подразделяются в бухгалтерской отчетности на краткосрочные и долгосрочные.

Активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок обращения (погашения) по ним не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства являются долгосрочными.

Расходы будущих периодов в виде расходов на приобретение неисключительных прав на программное обеспечение и расходов по страхованию представляются в бухгалтерском балансе в зависимости от срока использования (списания) по состоянию на отчетную дату. Если срок списания таких расходов составляет менее 12 месяцев, то в бухгалтерском балансе они отражаются в составе Запасов, если более 12 месяцев, то в составе прочих внеоборотных активов.

### 10.2.3. Учёт основных средств.

Стоимость основных средств не может быть менее 100 000 руб. Объект, стоимостью не более 100 000 руб., не признается активом, а затраты на приобретение, создание такого объекта отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

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.

Неотделимые улучшения в арендованные основные средства, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, и соответствующие условиям признания основного средства, учитываются в качестве объектов ОС.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации по всем группам основных средств ведется линейным способом. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (далее – элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта 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 организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений.

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. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ежегодно производится проверка основных средств на обесценение. Суммы накопленной амортизации и обесценения по объекту основных средств отражаются отдельно от первоначальной стоимости этого объекта и не изменяют ее.

Объекты основных средств, выведенные из эксплуатации, по которым принято решение о ликвидации (демонтаже), списываются с бухгалтерского учета. Остаточная стоимость таких ОС относится на прочие расходы организации. До момента фактической ликвидации (демонтажа) данное имущество в целях обеспечения его сохранности учитывается за балансом.

Переоценка основных средств не производится.

#### **10.2.4. Капитальные вложения**

Под капитальными вложениями понимаются затраты организации на приобретение, создание, улучшение и (или) восстановление объектов основных средств.

При отсрочке (рассрочке) на период свыше 6 (шести) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Размер платы за отсрочку (рассрочку) платежей организация рассчитывает на основании положений договоров.

Организация проводит проверку капитальных вложений на обесценение один раз в год по состоянию на 31 декабря.

#### **10.2.5. Бухгалтерский учет аренды**

Бухгалтерский учет договоров аренды осуществляется с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Стандарт не применяется в случаях, когда:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб.

В случаях, когда по договору аренды ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» выступает Арендодателем, порядок признания доходов при операционной аренде осуществляется равномерно.

В случаях, когда по договору аренды ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» выступает Арендатором и при этом принято решение не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом (ППА) и обязательство по аренде, порядок признания расходов по арендным платежам осуществляется равномерно.

Учет права пользования активом (ППА) у арендатора осуществляется на счетах учета основных средств и в том же порядке, что и учет основных средств, схожих по характеру использования.

#### **10.2.6. Учёт нематериальных активов.**

Нематериальные активы принимаются к учету по фактической (первоначальной) стоимости, определенной по состоянию на дату принятия его к бухгалтерскому учету.

Фактической (первоначальной) стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, уплаченная или начисленная организацией при приобретении, создании актива и обеспечении условий для использования актива в запланированных целях. (п.6,7 ПБУ 14/2007).

Переоценка по нематериальным активам не производится (п.16 ПБУ 14/2007).

Сроки полезного использования нематериального актива устанавливаются исходя из:

срока действия прав на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

ожидаемого срока использования актива, в течение которого предполагается получать экономические выгоды (п.26 ПБУ 14/2007).

В Обществе нематериальные активы отсутствуют.

#### **10.2.7. Учёт запасов.**

К запасам относятся оборотные активы, соответствующие требованиям ФСБУ 5/2019 «Запасы». Оценка запасов при приобретении производится по фактической себестоимости.

К запасам относятся объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. В составе запасов отражены расходы по формированию стоимости строительства объектов с долевым участием (использование застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору). Объектом строительства признается возводимое в процессе строительства здание (обособленная часть здания, сооружение), которое по окончании строительства будет введено в эксплуатацию отдельным разрешением на ввод в эксплуатацию. Так же, в составе запасов учитывается готовая продукция. Оценка готовой продукции осуществляется по фактической производственной себестоимости (без учета общехозяйственных расходов), которая рассчитывается по каждому наименованию продукции (квартира, нежилое помещение и т.п.).

К запасам относится незавершенное производство в разрезе объектов строительства в состав которого входят расходы на содержание Специализированного застройщика и не формируют себестоимость строительного объекта.

После окончания строительства каждого объекта не реализованные квартиры переводятся в состав готовой продукции в оценке по фактической себестоимости.

При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Стоимость запасов, выявленных при инвентаризации определяется по справедливой стоимости. При приобретении запасов по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, затратами, включаемыми в фактическую себестоимость запасов (в части оплаты неденежными средствами), считается справедливая стоимость передаваемого имущества, имущественных прав, работ, услуг.

Оценка запасов при их выбытии производится по стоимости единицы запасов.

Ежегодно на отчетную дату проводится проверка запасов на обесценение с созданием резерва на обесценение запасов.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом такие затраты признаются расходами периода, в котором были понесены.

#### **10.2.8. Учёт финансовых вложений.**

Активы принимаются к учету в качестве финансовых вложений в соответствии с порядком, определенным ПБУ 19/02.

Первоначальная стоимость финансовых вложений, приобретенных за плату определяется как сумма всех фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов, в соответствии с ПБУ 19/02.

Стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, определяется при выбытии по стоимости единицы финансовых вложений (п.26 ПБУ 19/02).

Стоимость финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, определяется при выбытии исходя из последней оценки (п.30 ПБУ 19/02).

#### **10.2.9. Учёт расчетов с контрагентами.**

Дебиторская и кредиторская задолженности в бухгалтерском учете Общества подразделяются на долгосрочную и краткосрочную. Задолженность отражается в бухгалтерском балансе в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость в составе краткосрочных активов и обязательств, если срок погашения по ней не более 12 месяцев после отчетной даты. Остальная задолженность отражается в составе долгосрочных активов и обязательств. (п.19 ПБУ 4/99).

Расчеты с учредителями – организациями, отражаются по счету «Расчеты с учредителями».

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом резерва по сомнительным долгам. Общество создает резервы по сомнительным долгам в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

При создании резерва его величина учитывается в составе прочих расходов Общества.

На конец каждого отчетного периода резерв подлежит корректировке при изменении суммы задолженности, признанной Обществом сомнительной.

#### **10.2.10. Кредиты и займы полученные.**

Общество в отчетном периоде привлекало кредит банков.

Суммы процентов, причитающиеся к выплате по кредитам выданным на строительство жилых объектов, включаются в состав затрат по объектам строительства в том отчетном периоде, в котором они начислены.

#### **10.2.11. Резервы предстоящих расходов.**

Оценочное обязательство в связи с возникновением у работников Общества права на оплачиваемые отпуска определяется исходя из количества дней неиспользованного отпуска и среднего заработка на каждого сотрудника на конец отчетного периода, и увеличивается на сумму страховых взносов.

Величина обязательства отражается в бухгалтерском учете на конец каждого отчетного периода общей суммой по всем работникам, путем доначисления или уменьшения суммы оценочного обязательства, начисленного на конец предшествующего отчетного периода.

#### **10.2.12. Учёт доходов по обычным видам деятельности.**

Учет доходов ведется отдельно по видам деятельности.

Доходы признаются доходами по обычным видам деятельности, если они связаны с выполнением работ, оказанием услуг, в т.ч. сдачей имущества в аренду.

Общество признает доходы от продажи работ, услуг, товаров, основных средств и прочего имущества на дату выполнения работ, оказания услуг (дату отгрузки) при выполнении условия перехода права собственности.

Выручку от выполнения работ, оказания услуг, продажи продукции с длительным циклом изготовления признает по завершении выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

В частности, доход от оказания услуг застройщика по договорам долевого участия без применения счетов ЭСКРОУ в размере 20% от стоимости договора начисляются ежеквартально в процентном отношении от выполненных строительных работ. По договорам с применением ЭСКРОУ счетов услуги начисляются на дату подписания акта приема-передачи в размере 10 % от стоимости договора.

Окончательный финансовый результат определяется по исполнению Договора о развитии застроенной территории действующего до 31 декабря 2028 года.

В состав доходов по обычным видам деятельности Общества включаются доходы, полученные от продажи объектов недвижимости (готовой продукции).

Доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, считаются прочими доходами в соответствии с разделом III ПБУ 9/99.

#### **10.2.13. Учёт расходов.**

Бухгалтерский учет расходов ведется в соответствии с ПБУ 10/99 по видам деятельности.

Расходы Общества в зависимости от направлений деятельности подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

К прямым расходам, связанным со строительством объектов недвижимости, относить:

расходы, определяемые согласно ФЗ - 214 от 30.12.2004 года, за исключением управленческих расходов;

Формирование себестоимости объекта строительства ведется по каждому объекту в отдельности.

Себестоимость 1 кв. м определяется путем соотношения собранных затрат на строительство конкретного объекта к общей площади этого объекта, отраженной в Разрешении на ввод объекта в эксплуатацию.

1. При передаче объектов жилого и нежилого назначения определяется прибыль (убыток) по договорам долевого участия.

2. Если объекты жилого и нежилого назначения предназначены для перепродажи, то они попадают в категорию «Готовая продукция».

3. Если строительство или реконструкция объектов инфраструктуры территории предусмотрено Договором о развитии застроенной территории, то расходы по их строительству или реконструкции распределяются на те объекты, строительство которых ведется за счет средств дольщиков, в случае, если данное условие прописано в договорах участия долевого строительства.

Все прочие расходы (административные расходы, расходы на управление, расходы на рекламу) по обычным видам деятельности относятся к управленческим и коммерческим расходам.

Управленческие и коммерческие расходы полностью учитываются в себестоимости реализованных услуг, продукции и ежемесячно списываются в полном размере на результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место (метод начисления) независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления расчетов (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

#### **10.2.14. Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте (условных денежных единицах)**

У Общества нет расчетов в валюте (условных денежных единицах).

#### **10.2.15. Учет расчетов по налогу на прибыль.**

На основании ПБУ 18/02 Учет расчетов по налогу на прибыль организаций осуществляется балансовым методом. Отложенные обязательства и отложенные активы отражаются в балансе свернуто.

#### **10.2.16. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Ошибка отчетного года, выявленная до окончания этого года, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета в том месяце отчетного года, в котором выявлена ошибка.

Ошибка отчетного года, выявленная после окончания этого года, но до даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после даты подписания бухгалтерской отчетности за этот год, но до даты представления такой отчетности пользователям исправляется записями по соответствующим счетам бухгалтерского учета за декабрь отчетного года.

Существенная ошибка предшествующего отчетного года, выявленная после представления бухгалтерской отчетности за этот год пользователям, но до даты утверждения такой отчетности, исправляется с составлением пересмотренной бухгалтерской отчетности.

При этом в пересмотренной бухгалтерской отчетности раскрывается информация о том, что данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, а также об основаниях составления пересмотренной бухгалтерской отчетности.

Пересмотренная бухгалтерская отчетность представляется во все адреса, в которые была представлена первоначальная бухгалтерская отчетность.

В случае исправления существенной ошибки предшествующего отчетного года, выявленной после утверждения бухгалтерской отчетности, утвержденная бухгалтерская отчетность за предшествующие отчетные периоды не подлежит пересмотру, замене и повторному представлению пользователям бухгалтерской отчетности.

#### **10.2.17. Изменения в учетной политике**

Учетная политика ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» утверждена приказом генерального директора от 29 декабря 2019 года № 1/УП и действует с 01 января 2020 года.

В 2023 году изменения в Учетную политику не вносились.

С 01.01.2024 года был осуществлен переход на применение ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы»

ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» применило альтернативный метод при переходе на ФСБУ 14/2022. Так как в обществе не было нематериальных активов и активов подлежащих переклассификации, то последствий перехода в межотчетном периоде отражено не было.

### **10.3. Раскрытие существенных показателей.**

#### **10.3.1. Расшифровка некоторых статей бухгалтерского баланса.**

В связи с тем, что Общество осуществляет деятельность по строительству многоквартирных домов, в основном по договорам долевого участия, некоторые статьи Бухгалтерского баланса требуют пояснений.

По статье Бухгалтерского баланса «Прочие оборотные активы» (стр. 12601) отражена задолженность участников долевого строительства по оплате долевого вклада, согласно договорам.

По статье Бухгалтерского баланса «Прочие обязательства» (стр. 14501) отражены долгосрочные (более 12 месяцев) обязательства по долевым договорам.

По статье Бухгалтерского баланса «Доходы будущих периодов» (стр. 15301) отражены краткосрочный (менее 12 месяцев) обязательства по долевым договорам..

### 10.3.2. Информация, связанная с учетом договоров аренды

Таблица № 1

№	Показатели	Арендатор нежилого офисного помещения №м 1/20 в г. Мытищи с 28.02.2020г. с последующей пролонгацией. При применении ФСБУ 25 на 01.01.2022г. установлен срок 5 лет	Аренда земельного участка № 193 от 22.07.2021 г с 22.07.2021 года по 31.12.2028 г. При применении ФСБУ 25 на 01.01.2022г. установлен срок 5 лет	Аренда земельного участка № 1884 от 26.12.2019 с 26.12.2019 по 31.12.2028 г. При применении ФСБУ 25 на 01.01.2022г. установлен срок 5 лет
1	Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Для управленческих целей	Для строительства жилого дома корп.7	Для строительства жилого дома корп.4
2	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	9 642 тыс. руб.	255 тыс. руб.	552 тыс.руб.
3	Основание и порядок расчета процентной ставки	15,00% Средняя ставка привлеченных кредитных ресурсов	10,00% Средняя ставка привлеченных кредитных ресурсов	10,00% Средняя ставка привлеченных кредитных ресурсов
4	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменных платежей нет	Переменных платежей нет	Переменных платежей нет
5	Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются	Нет	нет	Нет
6	Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	Нет	Нет	Нет
7	Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	Не производились	Не производились	Не производились
8	Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	Нет Перехода права собственности по окончании аренды нет	Нет Перехода права собственности по окончании аренды нет	Нет Перехода права собственности по окончании аренды нет
9	Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	Нет	Нет	Нет



	необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений			
10	Факт использования арендатором права, предусмотренного п. 11 ФСБУ 25/2018*, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых оно применяется	Нет	Нет	Нет
11	В отношении права пользования активом – информация, подлежащая раскрытию в отношении соответствующих предмету аренды активов (основных средств, инвестиционной недвижимости)	Офисное нежилое помещение, переоценка не производится	Земельный участок переоценка не производится	Земельный участок переоценка не производится
12	Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018*, с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев	Нет	Нет	Нет
13	Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Нет	Нет	Нет
14	Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	Пересчет по ставке 15 % дисконтирования с 01.09.2023 г. ППА и обязательства (проценты) изменились на (1185) тыс. руб.	Уменьшение арендных платежей с 01.01.2023 года, ППА уменьшился на (66) тыс. руб. % уменьшились на (22) тыс. руб. Обязательства уменьшились на (88) тыс. руб.	Досрочное расторжение договора с 28.02.2023. Доход составил 62 тыс. руб.

Таблица № 2

№	Показатели	Аренда земельного участка № 2 от 17.01.2023 года с 17.01.2023 года по 31.12.2028 г. При применении ФСБУ 25 на 01.01.2022г. установлен срок 5 лет	Аренда земельного участка № 62 от 16.05.2023 г с 16.05.2023 года по 31.12.2028 г. При применении ФСБУ 25 на 01.01.2022г. установлен срок 5 лет	
1	Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Для строительства детского сада корп.13	Для строительства жилого дома корп.6	

2	Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	1 354 тыс. руб.	452 тыс. руб.	
3	Основание и порядок расчета процентной ставки	15,00% Средняя ставка привлеченных кредитных ресурсов	15,00% Средняя ставка привлеченных кредитных ресурсов	
4	Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	Переменных платежей нет	Переменных платежей нет	
5	Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются	Нет	нет	
6	Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	Нет	Нет	
7	Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	Не производились	Не производились	
8	Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	Нет Перехода права собственности по окончании аренды нет	Нет Перехода права собственности по окончании аренды нет	
9	Иная информация о влиянии договоров аренды на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств, необходимая пользователям бухгалтерской (финансовой) отчетности для принятия экономических решений	Нет	Нет	
10	Факт использования арендатором права, предусмотренного п. 11 ФСБУ 25/2018*, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых оно применяется	Нет	Нет	
11	В отношении права пользования активом – информация, подлежащая раскрытию в отношении соответствующих предмету аренды активов (основных средств, инвестиционной недвижимости)	Земельный участок переоценка не производится	Земельный участок переоценка не производится	
12	Расходы и будущие арендные платежи арендатора в случае использования им возможности, предусмотренной п. 11 ФСБУ 25/2018*, с обособленным раскрытием расходов и	Нет	Нет	

	будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев			
13	Затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Нет	Нет	
14	Информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде	Нет	Нет	

### 10.3.3. Информация по приобретению запасов по Договорам мены.

По Договорам мены приобретаются квартиры в домах подлежащих расселению взамен реализуемых квартир в готовых жилых домах построенных ООО «СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ». При приобретении квартир их стоимость оценивается по рыночной стоимости передаваемой Обществом квартиры. Полученные квартиры включаются в себестоимость строительного объекта возведенного на месте расселённого дома.

Показатель	За 2023 г.	За 2022 г.
Стоимость квартир переданных по договорам мены	75506	104681
Стоимость квартир полученных по Договорам мены.	75506	104681

### 10.3.4. Информация о полученных кредитах и займах.

В 2023 году общество привлекало кредиты банков.

Получены кредиты в ПАО «Сбербанк»:

1. Кредитный договор № 00150021/40003200 от 15.02.2021 года со сроком погашения 31.12.2024 года в сумме 1 158 000 тыс. руб. Цель финансирование -инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.4, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту -8 % в льготный период и 10% после истечения льготного периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 5 790 тыс. руб..

Многоквартирный жилой дом( корпус 4) досрочно введен в эксплуатацию в феврале 2023 года. На 31 декабря 2023 года по корп.4 все средства дольщиков переведены Застройщику. Кредит и проценты погашены 22 февраля 2023 года. Проценты по кредиту составили всего 11565 тыс. руб., в том числе в 2023 году 185 тыс. руб.

2. Кредитный договор № 00160021/40003200 от 15.02.2021 года со сроком погашения 31.12.2024 года в сумме 570 640 тыс. руб. Цель финансирование -инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.4, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту -8 % в льготный период и 10% после истечения льготного периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 5 790 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом( корпус 4) досрочно введен в эксплуатацию в феврале 2023 года. На

31 декабря 2023 года по корп.4 все средства дольщиков переведены Застройщику. Кредит и проценты погашены 22 февраля 2023 года. Проценты по кредиту составили всего 11 740 тыс. руб., в том числе в 2023 году 99 тыс. руб.

Обеспечение кредитов по п.2.1.,2.2. -имущественные права на сумму 1 946 104 тыс. руб., поручительство, ипотека, права аренды земельного участка на сумму 78 128 тыс. руб.

ЭСКРОУ счета дольщиков открыты в ПАО «Сбербанк» 22 февраля 2023 года. На 31 декабря 2022 года по корп.4 заключено договоров - 625 на сумму 3 516 807 тыс. руб. Поступило денежных средств на Эскроу счета 3 516 807 тыс. руб.

3. Кредитный договор № 400В0058Н от 23.06.2022 года со сроком погашения 30.09.2024 года в сумме 1 276 000 тыс. руб. Цель финансирования -инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.7, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту - 8,72 %. Период до 30.09.2024 г. и 13,84% второй периода и 2% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 127600 тыс. руб.

Многоквартирный жилой дом( корпус 7) досрочно введен в эксплуатацию в ноябре 2023 года. На 31 декабря 2023 года по корп.7 все средства дольщиков переведены Застройщику. Кредит и проценты погашены 27 ноября 2023 года. Проценты по кредиту составили всего 49 137 тыс. руб., в том числе в 2023 году 40 750 тыс. руб.

ЭСКРОУ счета дольщиков открыты в ПАО «Сбербанк». На 31 декабря 2023 года по корп.7 заключено договоров - 190 на сумму 1 292 616 тыс. руб. Поступило денежных средств на Эскроу счета 1 071 434 тыс. руб.

Обеспечение кредитов по п.1.5.11.1. -имущественные права на сумму 1 529 669 тыс. руб., поручительство, ипотека, права аренды земельного участка на сумму 47 961 тыс. руб.

4. Кредитный договор № 400В00S74MF от 29.12.2023 года со сроком погашения 28.12.2026 года в сумме 1 075 936 000 тыс. руб. Цель финансирования -инвестиционное финансирование строительства жилого дома корп.6, г. Мытищи, мкр.36,37,37а. Процентная ставка по кредиту :4.42 % для кредитных средств, покрытых ЭСКРОУ счетами дольщиков, 12.4 % для кредитования ДДУ с ипотекой, ключевая ставка+ 4,69 % для остальных средств. 0,5% на остаток не использованного лимита, плата за резервирование 108 тыс. руб.

Обеспечение кредитов -имущественные права на сумму 1 168 тыс. руб., поручительство, ипотека, права аренды земельного участка на сумму 40 765 тыс. руб.

### 10.3.5. По Отчету о финансовых результатах требуют расшифровки следующие показатели.

Показатели прочих доходов Общества (стр. 2340) (в тыс.руб.)

Показатель	За 2023 г.	За 2022 г.
<b>Прочие доходы ВСЕГО, в том числе:</b>	<b>3 025</b>	<b>149 973</b>
Штрафы по хозяйственным договорам, возмещение расходов.	0	73
Резерв по сомнительным долгам	2 351	0
Доходы прошлых лет (восстановленные расходы)	97	149 900
списание кредиторской задолженности	3	0

Досрочное прекращение аренды	62	0
Восстановление резерва на отпуска	512	0

Показатели прочих расходов Общества (стр. 2350) (в тыс. руб.)

Показатель	За 2023 г.	За 2022 г.
<b>Прочие расходы ВСЕГО, в том числе:</b>	<b>55 869</b>	<b>65 560</b>
услуги банков	2 576	9 420
Резерв по сомнительным долгам	0	18 171
штрафные санкции дольщиков	1 493	370
Благотворительность	43 203	24 661
списание дебиторской задолженности	7	0
Прибыли и убытки прошлых лет	0	56
прочие расходы, участия в тендерах	2 236	2 340
Резерв под обесценение запасов	48	0
Расходы соц. Характера работниками	3 850	3 749
Имущественные налоги	2 456	6 793

Постоянные разницы составили 9 563 тыс.руб.

#### 10.4. Информация о связанных с Обществом сторонах.

Информация об аффилированных лицах:

Аффилированные лица	Статус	Сумма сделки с аффилированными лицами по договорам в 2021 году (без НДС, тыс. руб.)	Вид сделки
Чибухчян Альберт Альбертович	Учредитель (23,78%) Генеральный директор	Сделок не было	
Луговая Татьяна Максимовна	Учредитель (76,23%)	Сделок не было	
ООО СЗ "РК-ГАЗСЕТЬСЕРВИС" КОЛОМНА	Дочерняя организация Уставной капитал 1%	Сделок не было	
ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ-недвижимость»	Дочерняя организация Уставной капитал 100%	Сделок не было	
ООО «Русь-Инвест» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23%	Сделок не было	
ООО «Веранда 13» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	Сделок не было	
ООО «Альта-Студио» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	Сделок не было	

ООО «Вип-сервис» Луговая Татьяна Максимовна	Косвенное участие 76,23% Генеральный директор	10286 тыс.руб.	Договор аренда № 1/20 от 01.02.2020 года (аренда офисных помещений)
ООО «ИНВЕСТ-СТРОЙ» Чибухчян Альберт Альбертович	Косвенное участие 23,78%	Сделок не было	

Луговая Татьяна Максимовна	Бенефициар	76,23% капитала	Уставного
Чибухчян Альберт Альбертович	Генеральный директор	9 523 тыс руб.	Заработная плата

В течении 2023 года выплачено дивидендов в сумме:

Луговая Татьяна Максимовна 468 815 тыс руб.

Чибухчян Альберт Альбертович 146 186 тыс. руб.

### 10.5. Информация по сегментам.

Общество не раскрывает информацию по сегментам в бухгалтерской отчетности (п.2 ПБУ12/2010).

### 10.6. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности.

В 2023 году чрезвычайным фактом хозяйственной деятельности явилось:

- проведение специальной военной операции на Украине.

В феврале 2022 года РФ начала проведение специальной военной операции на Украине. Это явилось причиной введения беспрецедентных экономических санкций со стороны мирового сообщества.

Основные последствия выразились в следующем:

- Изменились условия оплаты импортных строительных материалов. Вместо имевшихся ранее отсрочек платежей, теперь необходимо внесение полной предоплаты. Импорта замещения некоторых материалов пока не предоставляется возможным.

- Руководство общества приняло решение об оказании регулярной финансовой помощи военным.

Общество способно продолжать непрерывную деятельность в условиях современных экономических санкций.

### 10.7. Судебные разбирательства.

1. В течение 2023г. было подано в суд 9 заявлений, от участника долевого строительства о недоделках в отделочных работах в квартире.

Два требования были решены подписанием мирового соглашения, судебные разбирательства с участником долевого строительства не состоялось. Иск отозван истцами. Сумма выплаченных

штрафных санкций составила 450 тыс. руб.

По двум требованиям суд присудил взыскать в пользу участников долевого строительства Общество выплатило 1 102 тыс. руб. по требованиям денежные средства.

Четыре дела на рассмотрении в суде на общую сумму 2 196 тыс. руб.

Одно дело приостановлено судом.

2. Три заявления подано в суд от Администрации городского округа Мытищи снести незаконные постройки на вновь приобретенных земельных участках.

3. В 2022 году подано в суд заявление от ООО «СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» о возмещении расходов, связанных с дополнительными работами по устранению неправильных расчетов проекта школы в сумме 5 224 тыс. руб. На момент составления годовой бухгалтерской отчетности дело не завершено.

На момент подписания отчетности у Общества не имеется кредиторской задолженности по штрафным санкциям, присужденным дольщикам.

### 10.8. События после отчётной даты.

1. Событием после отчетной даты является получение Разрешения на строительство жилого дома корп.6. Срок сдачи планируется на декабрь 2025 года. Подписан договор на кредитование корпуса № 6.

2. В настоящий момент продолжается передача жилых и нежилых помещений дольщикам по корпусу 7 законченного в ноябре 2023 года. Кредит и проценты по корп.7 погашены полностью. Оставшиеся квартиры будут приняты к учету после расчетов с дольщиками. В бухгалтерской отчетности за 2023 год оставшиеся квартиры отражены в составе незавершенного строительства стр.1210 (12101) бухгалтерского баланса.

3. Идет строительство детского сада объекта социальной инфраструктуру (корп.13) Срок сдачи планируется август 2024 года.

### 10.9. Прекращенные операции.

В 2023 году прекращенных операций не было.

### 10.10. Допущение непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность была подготовлена на основании допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения ликвидации или существенного сокращения деятельности, а, следовательно, обязательства Общества будут погашаться в установленном порядке.

Руководитель



Чибухчян Альберт Альбертович

01 марта 2024 г.

Всего пронумеровано  
и пронумеровано  
47 листов

Генеральный директор  
Сев/Червоная К.С./

