

# АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

## Участникам общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Борисовские Пруды»

### Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Борисовские Пруды» (ОГРН 1177746289005), 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 «Борисовские Пруды» 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их 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.

Седова Влада Владимировна  
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 21606079882)

Васильева Нина Андреевна  
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606071027)

Аудиторская организация:  
общество с ограниченной ответственностью «Аудит-сервис СПб»,  
190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36, литера Б, помещение 18-Н, кабинет 428,  
ОРНЗ 11606064748

29 февраля 2024 года



**БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС**на **31 декабря** 2023 г.

Организация:

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности

ООО / частная

Единица измерения:

тыс. руб.

Местонахождение (адрес)

115280, г. Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. VI, ком. 306

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту

да

Наименование аудиторской организации

ООО «Аудит-сервис СПб»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН **7838031176**

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН/ОГРНИП **1147847556592**

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710001
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	12230120
ИНН	7714983239
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКOPФ/OKФC	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5100	Нематериальные активы	1110	-	-	-
5160	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200, 5240	Основные средства	1150	56 099	58 050	32 139
5240	<i>в т.ч. незавершенное строительство</i>	<i>11501</i>	<i>7 498</i>	<i>21 252</i>	-
	<i>в т.ч. авансы на осуществление капитальных вложений</i>	<i>11502</i>	<i>1 750</i>	<i>3 347</i>	-
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
5301	Финансовые вложения	1170	-	-	2 361 939
6001	Отложенные налоговые активы	1180	59 441	46 023	28 512
5295	Прочие внеоборотные активы	1190	3 486	3 480	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>119 026</b>	<b>107 553</b>	<b>2 422 590</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы, в том числе:	1210	26 911 489	20 172 140	1 850 099
	<i>сырье, материалы и другие аналогичные ценности</i>	<i>12101</i>	<i>1 562</i>	<i>70</i>	<i>273</i>
	<i>затраты в незавершенном производстве</i>	<i>12102</i>	<i>15 745 462</i>	<i>6 671 480</i>	<i>1 849 821</i>
	<i>в т.ч. по объектам долевого строительства</i>	<i>121021</i>	<i>15 745 462</i>	<i>6 671 480</i>	<i>1 849 821</i>
	<i>земельные участки под застройку</i>	<i>12103</i>	<i>11 164 465</i>	<i>13 500 589</i>	-
	<i>расходы будущих периодов</i>	<i>12104</i>	-	<i>1</i>	<i>5</i>
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	856	156	-
5501, 5510	Дебиторская задолженность, в том числе:	1230	11 476 952	2 371 653	567 810
	<i>долгосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12301</i>	<i>738 935</i>	<i>156 057</i>	-
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123011</i>	<i>738 935</i>	<i>156 057</i>	-
	<i>долгосрочная задолженность дольчиков по договорам долевого участия</i>	<i>12302</i>	<i>8 720 453</i>	<i>1 564 841</i>	<i>305 626</i>
	<i>краткосрочные авансы, выданные поставщикам</i>	<i>12303</i>	<i>2 014 193</i>	<i>650 658</i>	<i>62 700</i>
	<i>в т.ч. авансы на приобретение запасов</i>	<i>123031</i>	<i>2 014 193</i>	<i>650 658</i>	<i>62 700</i>
	<i>прочая краткосрочная задолженность</i>	<i>12304</i>	<i>3 371</i>	<i>97</i>	<i>199 484</i>
	<i>в т.ч. прочая задолженность дочернего общества</i>	<i>123041</i>	-	-	<i>198 313</i>
5305	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	191 034
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 068	143	889
5470	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>38 390 365</b>	<b>22 544 092</b>	<b>2 609 832</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>38 509 391</b>	<b>22 651 645</b>	<b>5 032 422</b>

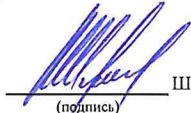


Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 500	3 500	3 500
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределённая прибыль (непокрытый убыток)	1370	13 573 284	13 626 864	(116 585)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>13 576 794</b>	<b>13 630 374</b>	<b>(113 075)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
5592, 5591	Заемные средства	1410	14 562 327	7 357 057	4 756 840
5592	<i>в т.ч. банковские кредиты</i>	14101	8 663 536	2 938 549	-
5591	<i>в т.ч. займы</i>	14102	4 267 820	3 754 020	4 587 720
	<i>в т.ч. задолженность по процентам по кредитам и займам</i>	14103	1 630 971	664 488	169 120
6002	Отложенные налоговые обязательства	1420	32	6	106
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5551, 5571	Прочие обязательства	1450	9 945 837	1 567 596	305 626
	<i>в т.ч. средства дольщиков</i>	14501	8 720 453	1 564 841	305 626
	<i>в т.ч. прочее</i>	14502	1 225 384	2 755	-
	<i>в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка</i>	145021	1 220 171	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>24 508 196</b>	<b>8 924 659</b>	<b>5 062 572</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ обязательства</b>				
5592, 5593	Заемные средства	1510	-	-	-
5551, 5560	Кредиторская задолженность, в том числе:	1520	424 384	96 606	82 395
	<i>поставщики и подрядчики</i>	15201	129 320	84 123	82 395
	<i>задолженность перед государственными внебюджетными фондами</i>	15202	6	4	-
	<i>задолженность по налогам и сборам</i>	15203	7 294	7 369	-
	<i>прочие кредиторы</i>	15204	287 764	5 110	-
	<i>в т.ч. плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка</i>	15204	287 099	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
5700	Оценочные обязательства	1540	17	6	530
	<i>в т.ч. резерв предстоящей оплаты отпусков</i>	15401	17	6	530
5575	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>424 401</b>	<b>96 612</b>	<b>82 925</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>38 509 391</b>	<b>22 651 645</b>	<b>5 032 422</b>

Руководитель  Косарева К.Ю.

(подпись)  
по доверенности № 10 от 14.04.2023 г.  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"  
"26" февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО 

Начальник отдела БИГУ  
направления "Девелопмент"  
ДУиО 

Шерстобоева В.М.

(подпись)  
по доверенности № 36 от 20.10.2022 г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Бельковец Н.В.



# ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

за Январь-Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД  
Дата (число, месяц, год)

КОДЫ	
Форма по ОКУД	0710002
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	12230120
ИНН	7714983239
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма/форма собственности:

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

ООО частная по ОКОПФ/ОКФС

по ОКЕИ

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя <sup>2</sup>	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
5609	Выручка	2110	-	-
5600	Себестоимость продаж	2120	-	-
	<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>	-	-
5600	Коммерческие расходы	2210	-	-
5600	Управленческие расходы	2220	-	-
	<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>2200</b>	-	-
5691	Доходы от участия в других организациях	2310	-	16 561 077
5692	Проценты к получению	2320	34	671
5693	Проценты к уплате	2330	(68 266)	(63 278)
5690	Прочие доходы	2340	1 745	1 134
5695	Прочие расходы	2350	(485)	(2 773 763)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(66 972)</b>	<b>13 725 841</b>
	Налог на прибыль	2410	13 392	17 611
	<i>в т.ч. текущий налог на прибыль</i>	2411	-	-
51010, 51020	<i>в т.ч. отложенный налог на прибыль</i>	2412	13 392	17 611
	Прочее, в т.ч.	2460	-	(3)
	<i>финансовые санкции</i>	2461	-	(3)
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(53 580)</b>	<b>13 743 449</b>
5200	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	2530	-	-
	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>6</sup></b>	<b>2500</b>	<b>(53 580)</b>	<b>13 743 449</b>
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

Начальник отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)  
по доверенности № 40 от 14.04.2023г.  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"  
"26" февраля 2024 г.

(подпись)  
по доверенности № 36 от 20.10.2022г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Бельковец Н.В.



## ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ КАПИТАЛА

за Январь-Декабрь 2023 г.

Форма по ОКУД 0710004

Дата (число, месяц, год) 31 | 12 | 2023

Организация: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»**

по ОКПО 12230120

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН 7714983239

Вид экономической деятельности:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

по ОКВЭД 2 71.12.2

Организационно-правовая форма/форма собственности:

ООО / частная

ОКОПФ/ОКФС 12300/16

Единица измерения: тыс. руб.

по ОКЕИ 384

## 1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021г.	3100	10	-	3 500	-	(116 585)	(113 075)
За 2022 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	13 743 449	13 743 449
чистая прибыль	3211	x	x	x	x	13 743 449	13 743 449
переоценка имущества	3212	x	x		x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	x	x	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	x	-	x
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-

Форма 0710004 с. 2

Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
убыток	3221	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3222	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3223	x	x	-	x	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	x	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	x	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	x	x	x	x	-	-
Изменение добавочного капитала	3230	x	x	-	-	-	x
Изменение резервного капитала	3240	x	x	x	-	-	x
Величина капитала на 31 декабря 2022г.	3200	10	-	3 500	-	13 626 864	13 630 374
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
чистая прибыль	3311	x	x	x	x	-	-
переоценка имущества	3312	x	x	-	x	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	x	x	-	x	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	x	x	-
увеличения номинальной стоимости	3315	-	x	-	x	-	-
реорганизации юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(53 580)	(53 580)
убыток	3321	x	x	x	x	(53 580)	(53 580)
переоценка имущества	3322	x	x		x	-	-
расходы, относящиеся непосредственно	3323	x	x	-	x	-	-
уменьшения номинальной стоимости	3324	-	-	-	x	-	-
уменьшения количества акций	3325	-	-	-	x	-	-
реорганизации 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 2023г.	3300	10	-	3 500	-	13 573 284	13 576 794



**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменение 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	-	-	-	-
другие статьи капитала, по которым осуществлены корректировки:					-
(по статьям)					-
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:		-	-	-	-
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

Форма 0710004 с.4

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	13 576 794	13 630 374	(113 075)

Руководитель



Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности по доверенности № 10 от 14.04.2023г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

"26" февраля 2024 г.

Начальник отдела  
БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

Шерстобоева В.М.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности № 36 от 20.10.2022г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Главный специалист отдела БиНУ направления "Девелопмент" ДУиО

Бельковец Н.В.

## Отчет о движении денежных средств

за Январь-Декабрь 2023 г.Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма/форма собственности

Единица измерения:

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

ООО / частная

тыс. руб.

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31   12   2023
по ОКПО	12230120
ИНН	7714983239
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ/ОКФС	12300/16
по ОКЕИ	384

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
	<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
	Поступления – всего	4110	88	193 721
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	налог на добавленную стоимость	4114	-	-
	прочие поступления	4119	88	193 721
	Платежи - всего	4120	(6 230 904)	(2 118 226)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 311 145)	(1 696 489)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(225)	(747)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	(116 056)
	налога на прибыль организаций	4124	-	-
	налог на добавленную стоимость	4126	(885 111)	(287 786)
	прочие платежи	4129	(34 423)	(17 148)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 230 816)	(1 924 505)
	<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
	Поступления – всего	4210	-	210 173
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от продажи долговых ценных бумаг (прав требования)	4213	-	-
	от процентов по долговым финансовым вложениям	4214	-	5 593
	от возврата предоставленных займов	4215	-	191 034
	от дивидендов и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4216	-	13 546
	от погашения депозитов, сроком более 90 дней	4217	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи – всего	4220	(7 047)	(391 263)
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(7 047)	(16 263)
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	предоставление займов другим лицам	4225	-	-
	на депозиты, сроков более 90 дней	4226	-	-
	прочие платежи	4229	-	(375 000)
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 047)	(181 090)



Форма 0710005 с. 2

	Наименование показателя	Код	За 2023 год	За 2022 год
	<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
	Поступления – всего	4310	6 238 788	3 089 299
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	6 238 788	3 089 299
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-
	Платежи – всего	4320	-	(984 450)
	в том числе:			
	собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава	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	4323	-	-
	на возврат кредитов и займов	4324	-	(984 450)
	на погашение обязательств по финансовой аренде	4325	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	6 238 788	2 104 849
	<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	4400	925	(746)
5330, 5335, 5340	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	4450	143	889
5330, 5335, 5340	<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	4500	1 068	143
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Косарева Ю.Ю.

(подпись)

(расшифровка подписи)

по доверенности по доверенности № 10 от 14.04.2023г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

"26" февраля 2024 г.

Главный специалист отдела БИГУ направления "Девелопмент" ДУиО

Начальник отдела БИГУ  
направления "Девелопмент"

ДУиО

(подпись)

Шерстобоева В.М.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 36 от 20.10.2022г.,  
выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Бельковец Н.В.



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

**ООО "СЗ "Борисовские Пруды"**

**2023 г.**

**1. Общие вопросы**

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью  
«Специализированный застройщик "Борисовские Пруды"»

Сокращённое наименование: ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Место нахождения общества: 115280, г.Москва, ул. Автозаводская, д. 22, пом. VI, ком. 306

Уставный капитал общества составляет: **10 тыс. руб.**  
и состоял из 100% долей, принадлежащих ООО "Оникс".

Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального  
подрядчика

В 2023 году Общество не осуществляло лицензируемые виды деятельности.

Общество не является членом саморегулируемых организаций.

В 2023 году руководство текущей деятельностью в соответствии с Протоколом № 14/2022 внеочередного общего собрания участников от 07.10.2022г. осуществлялось единоличным исполнительным органом:

Управление осуществлял: **Генеральный директор Чайковский А.С.**

У организации отсутствуют обособленные подразделения.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организаций», утвержденным Приказом Минфина РФ от 6 июля 1999 года №43н.

Средняя численность работающих за отчетный период составила: **0,46** человек.

Численность работающих на 31 декабря 2023 года: **5** человек.



## 2. Финансовые показатели деятельности

Таблица 2.1. Финансовые показатели деятельности организации

Формула расчёта	На конец года (за отчётный год)	На начало года (за предшеств. год)	Рекоменд. значения (от и до)		Примечания
<b>Коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)</b>					
капитал и резервы (стр.1300)/ валюта баланса (стр.1700)	0,35	0,60	0,5	0,7	В 2023 году Обществом получен убыток, в связи с чем коэффициент снизился по сравнению с предыдущим годом.
<b>Коэффициент финансовой зависимости</b>					
валюта баланса (стр.1700) / капитал и резервы (стр.1300)	2,84	1,66	1,4	2,0	Способность предприятия гасить долги существенно зависит от привлечённых средств. Зависимость от привлечённых ресурсов усилилась в отчётном году
<b>Коэффициент соотношения заемных и собственных средств</b>					
обязательства (стр.1400 + стр.1500)/ капитал и резервы (стр.1300 Баланс)	1,84	0,66	0,7	1,0	Размер обязательств на рубль собственного капитала превышает рекомендуемые значения. Зависимость от привлечённых ресурсов усилилась в отчётном году.
<b>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия общий, КОП)</b>					
оборотные активы (стр.1200) / краткосрочные обязательства (стр.1500 Баланс)	90,46	233,35	2,0	2,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства за счёт текущих активов. Коэффициент снизился в отчётном году.
<b>Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности</b>					
(краткосрочная ДЗ из стр.1230 +фин.вложения стр.1240 +денежные средства стр.1250) / краткосрочные обязательства стр.1500 (Баланс)	27,05	24,55	0,8	1,0	Предприятие способно погасить текущие обязательства немедленно за счет средств на счетах и поступлений по расчетам с дебиторами. Коэффициент увеличился в отчётном году.
<b>Коэффициент устойчивости экономического роста</b>					
чистая прибыль - дивиденды стр.1370 / собственный капитал стр.1300 Баланс	1,00	1,00	0,4	0,6	В связи с незначительным размером убытка, полученного в 2023 году коэффициент не изменился по сравнению с предыдущим годом.

Обществом по итогам отчетного года получен убыток от прочей деятельности в сумме 53 580 тыс. руб. за счет расходов на проценты по займам на текущую деятельность.

Общество планирует во втором квартале 2025 года согласно разрешения на строительство № 77-161000-019536-2021 от 30.04.2021г., осуществить ввод 1-го этапа жилого многофункционального комплекса "WAVE", по адресу г.Москва, ЮАО, Москворечье-Сабурово, ул. Борисовские пруды, получить доход от основной деятельности и покрыть убытки, полученные ранее.

### **3. Бухгалтерский учет**

Бухгалтерский учет организации осуществляется ООО "ЛСР" в рамках договора на оказание услуг от «13» сентября 2021 г. № 108-ВУ.

Инвентаризация имущества и обязательств перед составлением годовой бухгалтерской отчетности проведена на 31.12.2023г.

По результатам инвентаризации излишки и недостачи не выявлены.

Бухгалтерский учет в организации в отчетный период осуществлялся в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», учетной политикой, составленной в соответствии с ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации», утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 106н, а также с действующими положениями по бухгалтерскому учету.

Организацией ведется отдельный учет операций, подлежащих обложению НДС по различным ставкам (ст. 164 НК РФ), освобожденных от налогообложения (ст. 149 НК РФ) и не признаваемых объектом налогообложения (п. 2 ст. 146 НК РФ), а так же отдельный учет расходов, осуществляемых по операциям, подлежащим обложению НДС и освобожденным от налогообложения (ст. 170 НК РФ).



### 3.1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)

#### 3.1.1. Наличие и движение нематериальных активов

Нематериальные активы в составе имущества организации на 31.12.2023г. отсутствуют.

#### 3.1.2. Нематериальные активы, полученные в пользование

Нематериальные активы, полученные в пользование на 31.12.2023г., отсутствуют.

### 3.2. Основные средства

При признании объектов основных средств оцениваются по первоначальной стоимости. После признания объектов основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Данный способ оценки применяется ко всем группам основных средств.

Организация применяет линейный способ начисления амортизации объектов основных средств в бухгалтерском учёте.

Срок полезного использования устанавливается исходя из ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных и других ограничений эксплуатации, ожидаемого физического износа или морального устаревания.

Ликвидационная стоимость определяется как величина, которую предприятие получило бы в случае выбытия основного средства, в основном определена равной нулю.

В 2023 году проведена проверка элементов амортизации на соответствие условиям использования объектов основных средств в соответствии с требованиями п. 37 ФСБУ 6/2020 «Основные средства». По результатам такой проверки элементы амортизации, определенные при вводе в эксплуатацию основных средств оставлены без изменений.

#### 3.2.1. Наличие и движение основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период						На конец года	
			первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	поступило	выбыло объектов		начислено амортизации <sup>6</sup>	пересценка		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>	первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>
						первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>		первоначальная стоимость <sup>3</sup>	накопленная амортизация <sup>6</sup>				
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023 г. <sup>1</sup>	45 792	(12 341)	21 944	( - )	( - )	(8 544)	-	-	67 736	(20 885)		
	5210	за 2022 г. <sup>2</sup>	37 350	(5 211)	8 442	( - )	( - )	(7 130)	-	-	45 792	(12 341)		
в т.ч. (по группам):														
	Земля, здания и сооружения	за 2023 г. <sup>1</sup>	5 209	(105)	17 945	( - )	( - )	(1 167)	-	-	23 154	(1 272)		
за 2022 г. <sup>2</sup>		-	( - )	5 209	( - )	( - )	(105)	-	-	5 209	(105)			
Машины и оборудование	за 2023 г. <sup>1</sup>	-	( - )	3 999	( - )	( - )	(190)	-	-	3 999	(190)			
	за 2022 г. <sup>2</sup>	-	( - )	-	( - )	( - )	( - )	-	-	-	( - )			
Прочие	за 2023 г. <sup>1</sup>	40 583	(12 236)	-	( - )	( - )	(7 187)	-	-	40 583	(19 423)			
	за 2022 г. <sup>2</sup>	37 350	(5 211)	3 233	( - )	( - )	(7 025)	-	-	40 583	(12 236)			

3.2.2. Незавершенные капитальные вложения

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец года
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. в т.ч.:	5240	за 2023 г.	21 252	8 190 ( - )	( - )	(21 944)	7 498
	5250	за 2022 г.	-	26 551 ( - )	( - )	(5 299)	21 252
Земля, здания и сооружения		за 2023 г.	21 252	4 191 ( - )	( - )	(17 945)	7 498
		за 2022 г.	-	26 461 ( - )	( - )	(5 209)	21 252
Машины и оборудование		за 2023 г.	-	3 999 ( - )	( - )	(3 999)	-
		за 2022 г.	-	( - )	( - )	( - )	-

3.2.3. Иное использование основных средств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	188	185	2 214 024

Расходы на платежи по арендованному имуществу не являются существенными в структуре расходов. По всем действующим договорам аренды предприятия капитализирует арендные платежи в составе расходов застройщика.

3.2.4. Прочие внеоборотные активы

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5
Прочие активы по стр.1190 Баланса, всего:	5295	3 486	3 480	-
в т.ч. незаконченные операции по разработке бренда		3 486	3 480	-

3.3. Финансовые вложения, денежные средства и эквиваленты

Организация применяет следующие способы оценки финансовых вложений при их выбытии:

- для активов, по которым определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется исходя из последней оценки;
- для активов, по которым не определяется текущая рыночная стоимость – по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.



### 3.3.1. Наличие и движение финансовых вложений

По состоянию на конец года финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, отсутствуют.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период				На конец года			
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>	поступило	первоначальная стоимость	выбыло (погашено)	накопленная корректировка <sup>7</sup>	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка <sup>7</sup>	
													за 2023 г.
<b>Долгосрочные - всего</b>	<b>5301</b>	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>5311</b>	за 2022 г.	2 361 939	-	375 000	(2 736 939)	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч.: (группа, вид)													
<i>Пли и акции</i>		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		за 2022 г.	2 361 939	-	375 000	(2 736 939)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Краткосрочные - всего</b>	<b>5305</b>	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>5315</b>	за 2022 г.	191 034	-	-	(191 034)	-	-	-	-	-	-	-
в т.ч.: (группа, вид)													
<i>Предоставленные займы</i>		за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Процентные</i>		за 2022 г.	191 034	-	-	(191 034)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Финансовых вложений - итого</b>	<b>5300</b>	за 2023 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	<b>5310</b>	за 2022 г.	2 552 973	-	375 000	(2 927 973)	-	-	-	-	-	-	-

### 3.3.2. Денежные средства и эквиваленты

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (со сроком погашения менее 3 месяцев) высоколиквидные инвестиции (например, краткосрочные долговые государственные ценные бумаги, банковские векселя и краткосрочные депозиты), которые могут быть конвертированы в соответствующие суммы наличных денежных средств и близки к погашению достаточно, чтобы продемонстрировать незначительные риски в изменении суммы при изменении процентных ставок.

На 31.12.2023г. денежные эквиваленты у Общества отсутствуют.

### 3.3.3. В пользу организации открыты аккредитивы

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Получены аккредитивы	Получены денежные средства	Отозваны аккредитивы	Остаток от на конец года	В т.ч. выполнены обязательства	Примечания (*)
<b>Общая сумма:</b>		22 477	2 036 313	-	(1 513 100)	545 690	-	
в т.ч.:								
<i>по договорам долевого участия</i>		22 477	2 036 313	-	(1 513 100)	545 690	-	

(\*) причины поступления денежных средств по аккредитивам, обязательства по которым исполнены

### 3.3.4. Движение средств дольщиков на счетах эскаро

Общество ведет деятельность по договорам участия в долевом строительстве с использованием в расчетах счетов эскаро.

Информация о движении денежных средств на открытых в пользу застройщика счетах эскаро для расчетов по договорам долевого участия представлена ниже:

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Внесены средства на счета эскаро	Возврат со счета эскаро	Раскрыты счета эскаро	Остаток от на конец года
<b>Общая сумма:</b>		1 125 459	4 206 507	(29 504)	-	5 302 462
в т.ч.:						
<i>по договорам долевого участия</i>		1 125 459	4 206 507	(29 504)	-	5 302 462

тыс. руб.

### 3.4. Запасы

Организация использует следующие способы оценки запасов по их группам (видам):

оценка материалов при выбытии производится по средней себестоимости;

оценка товаров при реализации и ином выбытии производится по средней себестоимости, за исключением объектов недвижимости, оцениваемых при выбытии по себестоимости каждой единицы.

#### 3.4.1. Наличие и движение запасов

тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец года		
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления (минус возврат) и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачу)	себестоимость	величина резерва под снижение стоимости
					себестоимость и ст-ть ВНА	резерв под снижение стоимости				
<b>Запасы - всего</b>	за 2023 г. <sup>1</sup>	20 172 140	( - )	6 739 349	( - )	( - )	х	26 911 489	( - )	
	за 2022 г. <sup>2</sup>	1 850 099	( - )	18 357 211	(35 170)	( - )	х	20 172 140	( - )	
в т.ч.: (группа, вид)										
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	за 2023 г.	70	( - )	3 497	( - )	( - )	(2 005)	1 562	( - )	
	за 2022 г.	273	( - )	378	( - )	( - )	(581)	70	( - )	
затраты в незавершенном производстве	за 2023 г.	6 671 480	( - )	6 735 824	( - )	( - )	2 338 158	15 745 462	( - )	
	за 2022 г.	1 849 821	( - )	1 807 517	(35 170)	( - )	3 049 312	6 671 480	( - )	
земельные участки под застройку	за 2023 г.	13 500 589	( - )	-	( - )	( - )	(2 336 124)	11 164 465	( - )	
	за 2022 г.	-	( - )	16 549 285	( - )	( - )	(3 048 696)	13 500 589	( - )	
расходы будущих периодов	за 2023 г.	1	( - )	28	( - )	( - )	(29)	-	( - )	
	за 2022 г.	5	( - )	31	( - )	( - )	(35)	1	( - )	

Общество провело проверку запасов на обесценение. По состоянию на 31.12.2023г. признаков обесценения запасов не выявлено.

#### 3.4.2. Расходы будущих периодов

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>5</sup>	
		себестоимость	величина резерва под снижение стоимости	себестоимость	резерв под снижение стоимости	себестоимость	резерв под снижение стоимости
<b>Расходы будущих периодов в составе запасов</b>	<b>5460</b>	-	( - )	-	1	-	5
в т.ч.: (группа, вид)							
программы	код 000000029	-	( - )	-	1	-	5



### 3.5. Дебиторская и кредиторская задолженность, заёмные средства

#### 3.5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец года			
			На начало года			выбыло			перевод из долго в краткосрочную задолженность, и наоборот	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	
			1	2	3	4	5	6				7
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего:	5501	за 2023 г. <sup>1</sup>	1 720 898	( - )	7 894 547	-	( - )	( - )	( - )	(156 057)	9 459 388	( - )
	5521	за 2022 г. <sup>2</sup>	305 626	( - )	1 415 272	-	( - )	( - )	( - )	( - )	1 720 898	( - )
в т.ч. (вид)												
задолженность по договорам долевого участия		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 564 841	( - )	7 155 612	-	( - )	( - )	( - )	( - )	8 720 453	( - )
авансы выданные		за 2022 г. <sup>2</sup>	305 626	( - )	1 259 215	-	( - )	( - )	( - )	( - )	1 564 841	( - )
		за 2023 г. <sup>1</sup>	156 057	( - )	738 935	-	( - )	( - )	( - )	(156 057)	738 935	( - )
		за 2022 г. <sup>2</sup>	-	( - )	156 057	-	( - )	( - )	( - )	( - )	156 057	( - )
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего:	5510	за 2023 г. <sup>1</sup>	676 762	(26 007)	4 083 120	-	(2 872 446)	(78)	156	156 057	2 043 415	(25 851)
	5530	за 2022 г. <sup>2</sup>	262 184	( - )	1 764 656	-	(1 349 778)	(300)	(26 007)	( - )	676 762	(26 007)
в т.ч.												
покупатели		за 2023 г. <sup>1</sup>	576	(576)	-	-	(55)	(78)	133	( - )	443	(443)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	-	( - )	672	-	(96)	( - )	(576)	( - )	576	(576)
авансы выданные		за 2023 г. <sup>1</sup>	674 674	(24 016)	4 069 829	-	(2 862 351)	( - )	-	156 057	2 038 209	(24 016)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	62 700	( - )	1 377 835	-	(765 561)	(300)	(24 016)	( - )	674 674	(24 016)
прочие		за 2023 г. <sup>1</sup>	1 512	(1 415)	13 291	-	(10 040)	( - )	23	( - )	4 763	(1 392)
		за 2022 г. <sup>2</sup>	199 484	( - )	386 149	-	(584 121)	( - )	(1 415)	( - )	1 512	(1 415)
Итого	5500	за 2023 г. <sup>1</sup>	2 397 660	(26 007)	11 977 667	-	(2 872 446)	(78)	156	( - )	11 502 803	(25 851)
	5520	за 2022 г. <sup>2</sup>	567 810	( - )	3 179 928	-	(1 349 778)	(300)	(26 007)	( - )	2 397 660	(26 007)

В составе долгосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. Составляют 738 935 тыс. руб.

В составе краткосрочной дебиторской задолженности (авансы выданные) авансы на приобретение запасов на 31.12.2023г. составляют 2 014 193 тыс. руб.

#### 3.5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. <sup>4</sup>		На 31 декабря 2022 г. <sup>2</sup>		На 31 декабря 2021 г. <sup>5</sup>	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	25 851	-	26 007	-	-	-
в т.ч. (вид)							
покупатели		443	-	576	-	-	-
авансы выданные		24 016	-	24 016	-	-	-
прочие		1 392	-	1 415	-	-	-

## 3.5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					Остаток на конец года
				поступление		погашение	выбыло		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции) <sup>9</sup>	проценты, штрафы и иные начисления <sup>9</sup>		на финансовый результат <sup>9</sup>	перевод из долгосрочную задолженность	
Долгосрочная кредиторская задолженность - <b>ВСЕГО</b> (в т.ч.: (вид)	5551 5571	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	1 567 596 305 626	8 378 241 1 261 970	- -	- -	( - ) ( - )	( - ) ( - )	9 945 837 1 567 596
средства должников		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	1 564 841 305 626	7 155 612 1 259 215	- -	- -	( - ) ( - )	( - ) ( - )	8 720 453 1 564 841
прочее		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	2 755 -	1 222 629 2 755	- -	- -	( - ) ( - )	( - ) ( - )	1 225 384 2 755
Краткосрочная кредиторская задолженность - <b>ВСЕГО</b> (в т.ч.: (вид)	5560 5580	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	96 606 82 395	4 309 454 1 290 419	- -	(3 981 676) (1 276 208)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	424 384 96 606
поставщики и подрядчики		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	84 123 82 395	3 992 496 1 267 378	- -	(3 947 299) (1 265 650)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	129 320 84 123
задолженность перед персоналом организации		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	- -	220 747	- -	(220) (747)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	- -
задолженность перед государственными внебюджетными фондами		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	4 -	66 228	- -	(64) (224)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	6 4
задолженность по налогам и сборам		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	7 369 -	29 573 15 863	- -	(29 648) (8 494)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	7 294 7 369
прочие кредиторы		за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	5 110 -	287 099 6 203	- -	(4 445) (1 093)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	287 764 5 110
<b>Итого</b>	5550 5570	за 2023 г. <sup>1</sup> за 2022 г. <sup>2</sup>	1 664 202 388 021	12 687 695 2 552 389	- -	(3 981 676) (1 276 208)	( - ) ( - )	( - ) ( - )	10 370 221 1 664 202

## 3.5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Просроченная кредиторская задолженность на 31.12.2023 г. отсутствует.



### 3.5.5. Заёмные средства и эмитированные долговые бумаги

С целью финансирования хозяйственной деятельности организация привлекает заёмные средства.

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Изменения за период			Остаток на конец года		
			Поступление	Курсовая разница (положительная " "+" , отрицательная - " - ")	Возвращено	Итого	В т.ч. краткосрочные	В т.ч. долгосрочные
<b>Всего заёмных средств</b>	5590	6 692 569	6 238 788	-	-	12 931 357	-	12 931 357
в т.ч.								
Займы полученные	5591	3 754 020	513 800	( - )	( - )	4 267 820	-	4 267 820
Кредиты полученные	5592	2 938 549	5 724 988	( - )	( - )	8 663 537	-	8 663 537
<i>Заёмные средства, доступные по условиям договоров</i>	5594	14 283 390	15 539 659	( - )	( 6 238 788 )	23 584 261	-	23 584 261
<i>Займы, недополученные по сравнению с условиями договора займа</i>		845 980	500 000	( - )	( 513 800 )	832 180	-	832 180
<i>Кредиты, недополученные по сравнению с условиями кредитного договора</i>		13 437 410	15 039 659	( - )	( 5 724 988 )	22 752 081	-	22 752 081

### Проценты по кредитам и займам

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Отнесено на прочие расходы	Включено в состав стоимости активов	Курсовые разницы (положительная " "+" , отрицательная - " - ") и корректировки	Уплачено, в т.ч. зачёт	Остаток на конец года
Проценты по займам	5497	618 596	68 266	491 430	-	( - )	1 178 292
Проценты по кредитам	5498	45 892	-	406 787	-	( - )	452 679
<b>ИТОГО проценты к уплате:</b>	5499	664 488	68 266	898 217	-	( - )	1 630 971

### 3.6. Доходы и расходы

#### 3.6.1. Доходы по обычным видам деятельности в отчетном году отсутствуют

#### 3.6.2. Расходы по обычным видам деятельности в отчетном году отсутствуют

Распределемые затраты на оказание услуг застройщика учитываются на сч.25 "Общепроизводственные расходы (подлежащие распределению)" без распределения по объектам строительства.

По завершении расчетного периода (месяца) расходы, накопленные на счете 25 распределяются в дебет счета 08.33.2 «Затраты на оказание услуг застройщика (ДДУ)» по каждому объекту строительства пропорционально затратам на строительство, учтенным на счете 08.33.1 «Затраты на строительство (ДДУ)» (дебетовый оборот по счету 08.33.1 за месяц без учета корректировочных оборотов между объектами строительства).

#### Информация об экологической деятельности и затратах на энергоресурсы

В отчетном году организация не осуществляла существенные мероприятия природоохранного назначения .

тыс. руб.

## 3.6.3. Прочие доходы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2023 г. <sup>1</sup>	2022 г. <sup>2</sup>
Доходы от участия в других организациях	5691	-	16 561 077
Проценты к получению	5692	34	671
Восстановление резервов		55	48
Штрафы, пени, неустойки		1 690	1 086
<b>Итого:</b>	<b>5690</b>	<b>1 779</b>	<b>16 562 882</b>

тыс. руб.

## 3.6.4. Прочие расходы

Наименование показателя	Код	тыс. руб.	
		2023 г. <sup>1</sup>	2022 г. <sup>2</sup>
Стоимость проданных (списанных, погашенных) финансовых вложений		-	2 736 939
Проценты к уплате	5693	68 266	63 278
Суммы списания дебиторской задолженности		-	300
Начисления резервов		-	26 055
Услуги банка		40	31
Убытки прошлых лет		8	19
Благотворительность		-	9 880
Расходы на ведение судебных дел		425	
Прочее		12	539
<b>Итого:</b>	<b>5695</b>	<b>68 751</b>	<b>2 837 041</b>

тыс. руб.

## 3.7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток от на конец года
Оценочные обязательства	5700	6	25	(14)	( - )	17
в т.ч. резерв на предстоящую оплату отпусков	5701	6	25	(14)	( - )	17



## 3.8. Обеспечения обязательств

тыс. руб.

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г. 4	На 31 декабря 2022 г. 2	На 31 декабря 2021 г. 5	Срок действия обязательства на отчетную дату
<b>Полученные - всего</b>	<b>5800</b>	<b>370 000</b>	-	-	
в т.ч.: (вид)					
полученные поручительства:					
гарантия ПАО Сбербанк России № 550G00QLMF от 27.11.2023 под аванс ООО Петропрофиль Плюс дог БП-0100/23 от 09.11.23		370 000	-	-	15.05.2025
<b>Выданные - всего</b>	<b>5810</b>	<b>3 595 935</b>	<b>1 772 480</b>	-	
в т.ч.: (вид)					
залог прочих активов:					
Земельный участок кадастровый номер 77:05:0011010:10211 площадь 8 574 кв м		1 624 773	1 772 480	-	31.03.2027г.
Земельный участок кадастровый номер 77:05:0011010:10214 площадь 13 320 кв м		1 971 162	-	-	02.10.2028

Земельные участки, переданные в залог ПАО ФК Банк Открытие по договору ипотеки 242-21/ИИ-2Ф от 02.08.2022 и ПАО Сбербанк России по договору ипотеки № 550B00NGU-И от 27.10.2023г. отражены по стоимости в договоре и переданы с возможностью их использования для ведения обычной деятельности.

#### 4. Налог на прибыль

Согласно ПБУ 18/02 "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" условный расход (условный доход) по налогу на прибыль равняется величине, определяемой как произведение бухгалтерской прибыли, сформированной в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату; текущим налогом на прибыль признается налог на прибыль для целей налогообложения.

Условный расход по налогу на прибыль организации за отчетный период 13 394 тыс. руб.

Разница между бухгалтерской прибылью (убытком) и налогооблагаемой прибылью (убытком) отчетного периода, образовавшаяся в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, состоит из постоянных и временных разниц.

#### Раскрытие постоянных налоговых разниц, постоянного налогового дохода (расхода) за период.

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	ПНД(ПНР)	Разницы	ПНД (ПНР)
1	2	3	4	5	6
Постоянные налоговые разницы и ПНД (ПНР) за период	51001	(10)	(2)	(10 245)	(2 049)

#### Раскрытие временных налоговых разниц, отложенного налогового актива (обязательства) за период.

Наименование показателя	Код	2023 г., тыс. руб.		2022 г., тыс. руб.	
		Разницы	Активы/Обязательства	Разницы	Активы/Обязательства
1	2	3	4	5	6
Временные налогооблагаемые разницы и ОНО за период	51002	(130)	(26)	500	100
Временные вычистаемые налоговые разницы и ОНА за период	51003	67 090	13 418	87 555	17 511
Отложенный налог на прибыль за период	51004	66 960	13 392	88 055	17 611

Примечание. Знак разницы, актива и обязательства совпадает со знаком в отчёте о финансовых результатах.

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1180 «Отложенные налоговые активы» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

#### Раскрытие отложенных налоговых активов (ОНА)

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Налоговый убыток по данным налоговой декларации, подлежащий переносу на будущее, по ст 283 НК РФ	1	54 239	40 815	28 406
Резерв по сомнительной дебиторской	2	5 170	5 202	-
Резерв на предстоящую оплату отпусков	3	3	1	106
ИТОГО:	6001	59 441	46 023	28 512

В настоящем разделе раскрывается состав строки 1420 «Отложенные налоговые обязательства» бухгалтерского баланса. Раскрывается стоимость объектов (групп объектов), составляющая не менее 5% суммы по указанной строке.

**Раскрытие отложенных налоговых обязательств (ОНО)**

Наименование показателя, по которому	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Незавершённое производство и готовая продукция	1	4	1	106
Основные средства	2	28	5	-
<b>ИТОГО:</b>	<b>6002</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>106</b>

**5. Чистые активы**

Чистые активы рассчитаны в соответствии с Приложением к "Порядку определения стоимости чистых активов" утв. 28.08.2014 г. МФ РФ № 84н.

Наименование показателя	Код	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Уставный капитал	51101	10	10	10
Чистые активы	51102	13 576 794	13 630 374	(113 075)

5.1. Превышение величины уставного капитала над чистыми активами на отчетную дату отсутствует.



## 6. Информация о связанных сторонах

### 6.1. Лица, контролирующие или оказывающие существенное влияние

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами, контролирующими или оказывающими существенное влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Таблица 6.1.1. Доля участия контролирующих лиц

№	Связанная сторона	Характер отношений	Конечная доля владения, % 31.12.2023
1	ООО "Оникс"	Основное общество	100,000%
2	ПАО "Группа ЛСР"	Организация, контролирующая основное общество	99,9999%
3	Физическое лицо	Бенефициарный владелец через ПАО "Группа ЛСР"	55,10%

13.02.2024 зарегистрирована ликвидация 100% участника ООО «Оникс», ГРН №2247701668400.

Его доля подлежит перераспределению между его участниками и находится в процессе регистрации.

Таблица 6.1.2. Заёмные средства от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Срок погашения по договору	31.12.2022 тыс. руб.
Займы полученные Договор : Договор :	ПАО "Группа ЛСР"			
	№09-ЛЗ/2021 от 30.09.2021	3 854 270	31.12.2029	3 754 020
	№05-ЛЗ/2023 от 23.06.2023	413 550	30.12.2029	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 267 820</b>		<b>3 754 020</b>

Таблица 6.1.3. Расходы и закупки от контролирующих лиц

Показатель	Связанная сторона	2023 г. тыс. руб.	2022 г. тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ООО "Оникс"	-	33 853
	ПАО "Группа ЛСР"	68 266	29 425
	<b>ИТОГО:</b>	<b>68 266</b>	<b>63 278</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	491 429	502 254
	<b>ИТОГО:</b>	<b>491 429</b>	<b>502 254</b>

Таблица 6.1.4. Кредиторская задолженность

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023 тыс. руб.	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022 тыс. руб.
Проценты к уплате в составе прочих расходов	ПАО "Группа ЛСР"	142 645	142 645	-	35 538
	<b>ИТОГО:</b>	<b>142 645</b>	<b>142 645</b>	-	<b>35 538</b>
Капитализированные проценты	ПАО "Группа ЛСР"	1 035 647	1 035 647	-	583 058
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 035 647</b>	<b>1 035 647</b>	-	<b>583 058</b>

### 6.2. Лица, контролируемые организацией

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими лицами, контролируемые организацией.

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют лица, контролируемые организацией.

### 6.3. Лица, входящие в Группу ЛСР

Предприятие входит в Группу ЛСР, объединяющую предприятия по производству строительных материалов, добыче и переработке нерудных ископаемых, оказанию механизированных услуг, девелопменту и строительству зданий.

Все предприятия, входящие в состав Группы ЛСР, являются связанными (п.7 ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах») как лица, контролируемые одним и тем же лицом (ПАО «Группа ЛСР»). В настоящем разделе раскрываются информация о связанных сторонах, входящих в состав Группы ЛСР, кроме информации, отраженной в разделах 6.1. и 6.2.

**Таблица 6.3.1. Предприятия Группы ЛСР**

№	Связанная сторона
1	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"
2	ООО "ЛСР"
3	АО "А Плюс Естейт"

**Таблица 6.3.2. Расходы и закупки от предприятий Группы ЛСР**

Показатель	Связанная сторона	2023 г.	2022 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	268 374	125 454
	ООО "ЛСР"	28 787	5 999
	АО "А Плюс Естейт"	147	147
	<b>ИТОГО:</b>	<b>297 308</b>	<b>131 600</b>

**Таблица 6.3.6. Дебиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "А Плюс Естейт"	4	-	4	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

**Таблица 6.3.3. Кредиторская задолженность**

Показатель	Связанная сторона	31.12.2023	Долгосрочная часть (>365 дней)	Краткосрочная часть (<365 дней)	31.12.2022
		тыс. руб.			тыс. руб.
Приобретение товаров, работ, услуг	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	51 203	-	51 203	37 913
	ООО "ЛСР"	1 284	-	1 284	-
	АО "А Плюс Естейт"	4	-	4	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>52 491</b>	<b>-</b>	<b>52 491</b>	<b>37 913</b>
Прочие расходы	АО "СЗ "ЛСР. Недвижимость-М"	170	-	170	170
	<b>ИТОГО:</b>	<b>170</b>	<b>-</b>	<b>170</b>	<b>170</b>

#### 6.4. Основной управленческий персонал

Под основным управленческим персоналом организации понимаются руководители (генеральный директор), его заместители, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью организации.

**Таблица 6.4. Вознаграждения, подлежащие выплате основному управленческому персоналу**

№	Основной управленческий персонал	Сумма, тыс. руб.
1	Краткосрочные вознаграждения (оплата труда и иные выплаты, включая страховые взносы)	203
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>203</b>



## 7. Раскрытие информации о рисках хозяйственной деятельности

Общую ответственность за создание системы управления рисками в Обществе и контроль за ее эффективностью несет Руководство Общества.

Политика по управлению рисками, действующая в Обществе, разработана с целью установления принципов:

- выявления и анализа рисков;
- определения допустимых значений рисков;
- определения соответствующих механизмов контроля и мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений;
- закрепления ответственности за участниками управления рисками.

В соответствии принятыми Правилами внутреннего контроля Общество устанавливает процедуры обучения и управления для создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

Система управления рисками регулярно анализируется на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Общества.

### **Общая информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности, которым подвержена организация**

Выделяются следующие группы рисков, связанные с деятельностью Общества, в отношении каждой из которых приведены результаты анализа и оценки рисков, позволяющие находиться им в управляемом режиме:

#### **Финансовые риски:**

**Рыночный риск** - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль общества или на стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать его в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

**Кредитный риск** - связан с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставлении отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги).

**Риск ликвидности** - это риск того, что Общество столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать насколько это возможно, постоянное наличие у Общества достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Общества.

#### **Иные виды рисков:**

**Правовые риски** связаны с изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства, др. Информация об этих рисках раскрывается отдельно для внутреннего и внешнего рынков.

**Страновые и региональные риски** связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика. Риски, связанные с возможными военными конфликтами, введением чрезвычайного положения и забастовками, повышенной опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением или перебоями в транспортном сообщении и т.п.

**Репутационный риск** связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участии в ценовом сговоре и т.п.



## 7.1. Финансовые риски

### 7.1.1. Рыночный риск

Общество на 31.12.2023г. не имеет обязательств в валюте, привлекает заемные средства в рублях. Общество анализирует подверженность к следующим видам рыночных рисков:

- риск изменения процентной ставки

только в той степени, в которой он может оказать влияние на величину чистой прибыли Общества в результате серьезных изменений рыночной конъюнктуры, в том числе в результате инфляции.

#### 7.1.1.1. Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). При привлечении новых кредитов или займов, Руководство решает вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

**7.1.2. Кредитный риск** в основном связан с имеющейся у Общества дебиторской задолженностью поставщиков по авансам выданным.

На 31.12.2023г. у Общества отсутствует торговая дебиторская задолженность.

На отчетную дату возникшая по всем основаниям дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В тыс.руб.	Обесценение на		Обесценение на	
	на 31.12.2023	31.12.2023	на 31.12.2022	31.12.2022
Непросроченная	11 476 952	0	2 371 653	0
Просроченная свыше 180 дней	25 851	25 851	26 007	26 007
	<b>11 502 803</b>	<b>25 851</b>	<b>2 397 660</b>	<b>26 007</b>

Организация создает резерв под обесценение по задолженности срок погашения которой в соответствии с условиями договора истек и срок просрочки составляет более чем 180 дней.

Изменение резерва по сомнительным долгам в течение отчетного года было следующим:

Наименование показателя	Изменение суммы резерва	
	за 2023 год	за 2022 год
Баланс на начало периода	26 007	0
Увеличение резерва за период	0	26055
Уменьшение резерва за счет списания долга	101	0
Восстановление резерва (погашение долгов)	55	48
Баланс на конец периода	25 851	26 007

#### 7.1.2.1. Финансовые вложения

Общество не осуществляет вложения в котируемые на рынке ценные бумаги.

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют финансовые вложения.

#### 7.1.3. Риск ликвидности

Несмотря на то, что в отчетном году получен убыток и показатель ликвидности демонстрирует неспособность погашать обязательства в срок, Руководство полагает, что сможет найти дополнительные источники для покрытия дефицита денежных средств.

Руководство полагает, что в чрезвычайной ситуации при возникновении острой потребности в ликвидных средствах, организация сможет привлечь необходимое финансирование, в том числе в виде банковских кредитов.

По состоянию на 31 декабря отчетного года размер неиспользованных кредитных линии составит: ПАО Банк "ФК Открытие" составляет 11 051 311 тыс. руб., процентная ставка составила от 5,7 до 9,5 % годовых.

ПАО Сбербанк России составляет 11 700 770 тыс.руб., процентная ставка составила от 18,1 до 18,5 % годовых.

Ниже представлена информация на отчетную дату о договорных сроках погашения финансовых обязательств, исключая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

В тыс. руб.	По договору	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
<b>Обеспеченные банковские кредиты:</b>					
в руб.	8 663 536	0	8 663 536	0	<b>8 663 536</b>
<b>Кредиторская задолженность</b>		424 384	1 220 171	0	<b>1 644 555</b>
		<b>424 384</b>	<b>9 883 707</b>	<b>0</b>	<b>10 308 091</b>

Показатели финансовой отчетности Общества, наиболее подверженные изменению в результате влияния финансовых рисков.

Финансовые риски, вероятность их возникновения и характер изменений в отчетности оцениваем как

Финансовый риск	Показатели финансовой отчетности и характер их изменения	Вероятность наступления
Валютный риск (риск обесценения рубля РФ)	Изменение цены приобретения материалов и основных средств иностранного производства: влияние на себестоимость и чистую прибыль. Курсовые разницы в составе Прочих доходов и расходов: влияние на чистую прибыль/	Низкая
Инфляционный риск	Изменение цены продаж продукции Общества и стоимости производства: влияние на выручку, себестоимость и чистую прибыль.	Умеренная
Риск роста процентных ставок	Рост расходов на обслуживание заёмных средств: влияние на чистую прибыль.	Высокая

## 7.2.1. Правовые риски

### 7.2.1.1. Риски, связанные с изменением законодательства

#### •с изменением налогового законодательства:

Налоговая политика в отношении деятельности, осуществляемой организацией в Российской Федерации, по мнению организации, характеризуется стабильностью и последовательным внедрением налоговых преференций для всех участников рынка. Организация не имеет просроченной задолженности по налогам и сборам в бюджеты всех уровней.

Организация не обладает информацией об изменении налогового законодательства, способного оказать существенное влияние на основную хозяйственную деятельность в следующем налоговом периоде. Принимая во внимание указанное, риски, связанные с изменением налогового законодательства, могут рассматриваться как минимальные в рамках деятельности как добросовестного налогоплательщика. Тем не менее, возможное повышение в будущем налоговой нагрузки на юридических лиц, обусловленное изменением законодательства, может оказать негативное влияние на показатели эффективности деятельности;

• **с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью организации** (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Организация:

В настоящее время организация не участвует в судебных процессах, которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности. Изменение судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью акционерного общества, не способно существенно повлиять на результаты его деятельности.

• **иные риски** - риски, связанные с изменением административных процедур на всех стадиях осуществления строительства.

#### **7.2.1.2. Риски, связанные с деятельностью Общества**

• **с текущими судебными процессами, в которых участвует Общество:**

По состоянию на 31.12.2023г. Общество не участвует в судебных процессах, которые могут существенно повлиять на его финансово-хозяйственную деятельность.

#### **7.2.2. Страновые и региональные риски**

Общество ведет свою хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

По мнению Общества, риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране и регионе присутствия, заключаются в том, что резкое изменение политической и экономической ситуации могут привести к ухудшению положения всей национальной экономики и, тем самым, привести к ухудшению финансового положения всех субъектов предпринимательской деятельности, включая Общество.

Поскольку Общество не ведет свою предпринимательскую деятельность за границей, а импортные товары, работы и услуги не составляют значительной доли в себестоимости продукции Общества, постольку отсутствуют и риски, характерные для компаний, ориентированных на экспорт (импорт).

#### **7.2.3. Репутационные риски**

Риск потери потребителей основной продукции организации, на оборот с которыми приходится не менее 10 процентов общей выручки, можно считать ничтожным.

Общество на 31.12.2023г. входит в Группу ЛСР. Длительная и успешная история Группы ЛСР позволит сохранить доверие покупателей и заказчиков к Обществу.



## 8. События после отчетной даты

События после отчетной даты отсутствуют.

## 9. Информация по прекращаемой деятельности

В отчетном периоде прекращения каких-либо видов деятельности не осуществлялось, решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности не принимались. Решения о ликвидации и реорганизации не принимались.

## 10. Условные обязательства и условные активы

Условные обязательства и условные активы отсутствуют на 31.12.2023г.

## 11. Ошибки в бухгалтерском учете и отчетности

В 2023 году не выявлено существенных ошибок.

## 12. Изменение оценочных значений

Изменение оценочных значений отсутствует в 2023 году.

## 13. Участие в совместной деятельности

В отчетном году Общество не участвовало в совместной деятельности.

Руководитель

\_\_\_\_\_ Косарева Ю.Ю.  
(подпись) (расшифровка подписи)  
по доверенности № 10 от 14.04..2023г., выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"



Начальник отдела БиНУ направления  
"Девелопмент" ДУиО

\_\_\_\_\_ Шерстобоева В.М.  
(подпись) (расшифровка подписи)  
по доверенности № 36 от 20.10.2022г., выдана ООО "СЗ "Борисовские Пруды"

Главный специалист отдела БиНУ  
направления "Девелопмент" ДУиО

\_\_\_\_\_ Бельковец Н.В.  
(подпись) (расшифровка подписи)

"26" февраля 2024 г.

Прошито и  
пронумеровано  
30 / инвентаризация / лист об  
29.02.2024  
(Дата и подпись)

