

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»</b>	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД	по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика				60187192
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>		ИНН	7726478128
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКВЭД 2	41.20
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Местонахождение (адрес)	<b>117105, город Москва, внутригородская территория Муниципальный округ Донской, Новоданиловская набережная, дом 6, корпус 1, этаж 2, часть помещения XXVIII, часть комнаты 1В</b>		по ОКЕИ	384
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
<b>Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
1.1	Нематериальные активы	1110	550	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	2 372 581	179 355	179 355
	в том числе:				
2.2	объекты незавершенного строительства	11501	179 355	179 355	179 355
2.1	земельный участок	11502	2 023 354	-	-
2.1	основные средства	11503	800	-	-
2.2	основные средства, не введенные в эксплуатацию	11504	169 071	-	-
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 267 860	6 995 935	8 238 369
	в том числе:				
	арендованные земельные участки	11601	625 052	555 029	-
	объекты недвижимости, сданные в аренду	11602	4 642 808	6 440 906	8 238 369
3.1	Финансовые вложения	1170	1 416 977	1 266 736	-
	в том числе:				
	займ собственнику (участнику) ООО "С-Холдинг"	11701	1 360 115	1 264 649	-
	займ собственнику (участнику) ООО "Техноинвест"	11702	3 031	2 087	-
	займ ООО "Бизнес Контакт"	11703	52 585	-	-
	займ ООО "С1-Холдинг"	11704	1 245	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 145 821	791 510	174 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	10 203 788	9 233 536	8 592 084
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
4.1	Запасы	1210	1 995 384	219 708	10 796
	в том числе:				
	строительство инвестиционных объектов	12101	1 994 189	219 708	10 796
	материалы и инвентарь	12102	1 196	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	217 738	14 118	2 245
	Дебиторская задолженность	1230	174 529	58 287	6 440
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	516 313	445 616	-
	в том числе:				
	займ ООО "Р-Холдинг"	12401	516 313	445 616	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	33 056	31 138	1 880 678

	в том числе: депозиты	12501	-	-	52 800
	остатки денежных средств на расчетных счетах	12502	33 056	31 138	1 827 878
	Прочие оборотные активы	1260	4 408	126	-
	в том числе: расходы будущих периодов	12601	4 408	126	-
	Итого по разделу II	1200	2 941 430	768 993	1 900 159
	<b>БАЛАНС</b>	1600	13 145 218	10 002 529	10 492 243

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>				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 665 708)	(2 299 484)	(697 440)
	Итого по разделу III	1300	(3 665 508)	(2 299 284)	(697 240)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	7 405 525	2 987 998	1 120 872
	в том числе:				
	долгосрочный кредит	14101	6 690 603	2 962 434	-
	проценты по долгосрочному кредиту	14102	714 922	25 565	-
	займы	14103	-	-	1 120 872
	Отложенные налоговые обязательства	1420	231 197	218 361	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	4 794 694	7 062 456	8 440 000
	в том числе:				
5.3	задолженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	14501	4 246 000	6 593 000	8 440 000
	арендные обязательства/задолженность по договорам аренды	14502	542 154	469 077	-
	гарантийные удержания	14503	6 540	379	-
	Итого по разделу IV	1400	12 431 416	10 268 815	9 560 872
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	4 259 310	1 902 518	1 626 509
	в том числе:				
	задолженность перед поставщиками	15201	160 540	14 216	14 882
	задолженность по налогам и сборам	15202	32 877	41 302	81 627
5.3	задолженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	15203	2 042 000	1 847 000	1 530 000
	задолженность перед покупателями	15204	538	-	-
	задолженность перед ТУ Росимущества по оплате земельного участка	15205	2 023 354	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	312	98	7
	в том числе:				
	резервы по отпускам	15401	312	-	-
	Прочие обязательства	1550	119 687	130 382	2 095
	в том числе:				
	арендные обязательства/задолженность по договорам аренды	15501	119 687	92 797	-
	задолженность по арендным платежам	15502	-	37 585	-
	НДС налогового агента	15503	-	-	2 095
	Итого по разделу V	1500	4 379 310	2 032 998	1 628 611
	<b>БАЛАНС</b>	1700	13 145 218	10 002 529	10 492 244

Руководитель  **Соломатина Евгения Сергеевна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.





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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»</b>		60187192		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7726478128		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	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.
П.9	Выручка	2110	149 446	142 792
П.9	Себестоимость продаж	2120	(3 650)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	145 796	142 792
	Коммерческие расходы	2210	-	-
П.9	Управленческие расходы	2220	(1 974 247)	(2 010 592)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 828 451)	(1 867 800)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П.9	Проценты к получению	2320	211 314	68 112
	Проценты к уплате	2330	(83 243)	(125 389)
П.9	Прочие доходы	2340	328	240
П.9	Прочие расходы	2350	(7 647)	(75 997)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 707 698)	(2 000 834)
П.9	Налог на прибыль	2410	341 475	398 791
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	341 475	398 791
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 366 223)	(1 602 043)

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	(1 366 223)	(1 602 043)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

**Соломатина Евгения Сергеевна**

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

# Отчет об изменении капитала

за Январь - Декабрь 2023 г.

Коды		
0710004		
31	12	2023
60187192		
7726478128		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»

Организация застройщик «С-Девелопмент»

по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика

ИНН

Вид экономической

по

Строительство жилых и нежилых зданий

ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

по ОКОПФ / ОКФС

Единица измерения: в тыс. рублей

по ОКЕИ

## 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	200	-	-	-	(697 440)	(697 240)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	X	-	X
3216	-	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 602 043)	(1 602 043)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 602 043)	(1 602 043)
3222	X	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3223	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3225	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3226	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3227	X	X	X	X	-	-
дивиденды							

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г. За 2023 г.	3200	200	-	-	-	(2 299 484)	(2 299 284)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
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	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 366 223)	(1 366 223)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 366 223)	(1 366 223)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	200	-	-	-	(3 665 708)	(3 665 508)


## 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	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-



**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(3 665 508)	(2 299 284)	(697 241)

Руководитель  **Соломатина Евгения Сергеевна**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.



*Handwritten mark*

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

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710005</b>		
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»</b>	по ОКПО	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2023</b>
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>60187192</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Строительство жилых и нежилых зданий</b>	по ОКВЭД 2	<b>7726478128</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>	по ОКФС	<b>41.20</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>12300</b>	<b>16</b>	
			<b>384</b>		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления - всего	4110	149 242	147 024
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	149 242	147 024
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 894 187)	(852 396)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 187 857)	(195 820)
в связи с оплатой труда работников	4122	(5 199)	(1 134)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(91 800)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
проценты по займу собственнику (участнику)	4125	-	(5 531)
прочие платежи	4129	(701 131)	(558 111)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 744 945)	(705 372)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	473 377	118 260
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	472 000	107 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 377	11 260
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 448 801)	(3 037 500)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 965 801)	(1 275 000)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(473 200)	(500 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
выдача займа собственнику (участнику)	4225	(9 800)	(1 262 500)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 975 424)	(2 919 240)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	4 200 169	4 492 434
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 200 169	4 492 434
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(477 882)	(2 717 267)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(472 000)	(1 530 000)
возврат займа собственнику (участнику)	4324	-	(1 120 872)
прочие платежи	4329	(5 882)	(66 395)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 722 287	1 775 167
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 918	(1 849 445)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	31 138	1 880 678
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	33 056	31 138
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	(95)

Руководитель  Боломатина Евгения Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.





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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Выбыло		Поступило	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость			накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	550	-	-	-	-	-	550	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Приобретение нематериальных активов	5101	за 2023г.	-	-	550	-	-	-	-	-	550	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не далших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	550	(550)	-	
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5181	за 2023г.	-	550	(550)	-	
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	
Дизайн макет путеводаителя ЖК CITYZEN							

Руководитель

Соломатина Евгения Сергеевна

(подпись)

ООО «С3-Девелопмент» (расшифровка подписи)



15 февраля 2024 г.

2/21



## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего в том числе:	5240	за 2023г.	179 356	2 327 737	-	(2 158 666)	348 427
	5250	за 2022г.	179 356	571 626	-	(571 626)	179 356
Мобильный офис продаж	5241	за 2023г.	-	240	-	-	240
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Телевизор LG OLED48A2RLA 3840x2160, OLED, Ultra HD 4K, DVB-T, DVB-T2, DVB-C, DVB-S, DVB-S2, SMART TV	5242	за 2023г.	-	302	-	-	302
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Газотурбинная установка ГТЭ-20/55СТ-ч №1 (1)	5243	за 2023г.	-	54 493	-	-	54 493
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Газотурбинная установка ГТЭ-20/55СТ-ч №1 (2)	5244	за 2023г.	-	54 493	-	-	54 493
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Газовый компрессор (1)	5245	за 2023г.	-	20 637	-	-	20 637
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Газовый компрессор (2)	5246	за 2023г.	-	20 637	-	-	20 637
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Котел-утилизатор (1)	5247	за 2023г.	-	8 203	-	-	8 203
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Котел-утилизатор (2)	5248	за 2023г.	-	8 203	-	-	8 203
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Люстра под заказ (L 41см x W 20см x H64см) цвет бронза	5249	за 2023г.	-	207	-	-	207
	5259	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стенд с арт-инсталляцией, постаментом и защитным куполом		за 2023г.	-	1 657	-	-	1 657
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1553		за 2023г.	48 998	-	-	-	48 998
		за 2022г.	48 998	-	-	-	48 998
Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1554		за 2023г.	130 358	-	-	-	130 358
		за 2022г.	130 358	-	-	-	130 358
Прочие основные средства		за 2023г.	-	805	-	(805)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельный участок S 36 182 кв.м 77:08:0005005:2248		за 2023г.	-	2 023 354	-	(2 023 354)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Земельные участки		за 2023г.	-	134 507	-	(134 507)	-
		за 2022г.	-	571 626	-	(571 626)	-



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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

## 2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	2 023 354	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	20 458 642	11 000 000	11 000 000
Баллансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	2 023 354	-	-



Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписки)

15 февраля 2024 г.



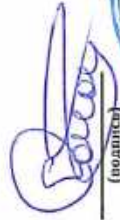

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	1 266 736	-	483 000	(472 000)	-	139 241	-	1 416 977	-
	5311	за 2022г.	-	-	1 262 500	-	-	4 236	-	1 266 736	-
в том числе:											
займы выданные	5302	за 2023г.	1 266 736	-	483 000	(472 000)	-	139 241	-	1 416 977	-
	5312	за 2022г.	-	-	1 262 500	-	-	4 236	-	1 266 736	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	445 616	-	-	-	-	70 697	-	516 313	-
	5315	за 2022г.	-	-	500 000	(107 000)	-	52 616	-	445 616	-
в том числе:											
займы выданные	5306	за 2023г.	445 616	-	-	-	-	70 697	-	516 313	-
	5316	за 2022г.	-	-	500 000	(107 000)	-	52 616	-	445 616	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	1 712 352	-	483 000	(472 000)	-	209 938	-	1 933 290	-
	5310	за 2022г.	-	-	1 762 500	(107 000)	-	56 852	-	1 712 352	-

## 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:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель  
(подпись)

**Соломатина Евгения Сергеевна**

(расшифровка подписи)

15 февраля 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	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачей)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	выбыло	
														себе-стоимость	резерв под снижение стоимости
Запасы - всего	5400	за 2023г.	219 708	-	219 708	1 779 345	(3 668)	-	-	X	1 995 385	-	-	1 995 385	
	5420	за 2022г.	10 796	-	10 796	209 802	(890)	-	-	X	219 708	-	-	219 708	
в том числе:	5401	за 2023г.	-	-	-	1 214	(18)	-	-	-	1 196	-	-	1 196	
	5421	за 2022г.	-	-	-	890	(890)	-	-	-	-	-	-	-	
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5405	за 2023г.	-	-	-	3 650	(3 650)	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5406	за 2023г.	219 708	-	219 708	1 774 481	-	-	-	-	1 994 189	-	-	1 994 189	
	5426	за 2022г.	10 796	-	10 796	208 912	-	-	-	-	219 708	-	-	219 708	
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	219 708	-	219 708	1 774 481	-	-	-	-	1 994 189	-	-	1 994 189	
	5426	за 2022г.	10 796	-	10 796	208 912	-	-	-	-	219 708	-	-	219 708	

## 4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна

(подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.



Handwritten signature or initials in the top right corner.

**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		поступление						выбыло		перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва											
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:																				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	58 645	(359)	610 263	-	(494 374)	-	(250 900)	-	284	(359)	-	-	-	71	174 605	(75)	-	-
	5530	за 2022г.	6 440	-	303 106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58 645	(359)	-	-
в том числе:																				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	35	-	179 387	-	(179 038)	-	-	-	-	-	-	-	-	384	-	-	-
Авансы выданные	5531	за 2022г.	4 779	-	171 350	-	(176 094)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	35	-	-	-
	5512	за 2023г.	58 610	(359)	425 421	-	(315 332)	-	(74 806)	-	284	(359)	-	-	-	-	168 699	(75)	-	-
Прочая	5532	за 2022г.	1 660	-	131 756	-	-	-	(4)	-	-	-	-	-	-	71	5 522	(359)	-	-
	5513	за 2023г.	-	-	5 455	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	58 645	(359)	610 263	-	(494 374)	-	(250 900)	-	284	(359)	-	-	-	71	174 605	(75)	-	-
	5520	за 2022г.	6 440	-	303 106	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	58 645	(359)	-	-

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Код	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	75	359	-	-	-
в том числе:						
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	75	359	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из кредитной дебиторской задолженности	перевод из дебиторской задолженности	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	10 050 454	689 357	(1 009 105)	(1 847 000)	-	-	12 200 219	
	5571	за 2022г.	9 560 872	117 365	(1 120 872)	(3 468 800)	-	-	10 050 455	
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	2 987 998	689 357	(472 000)	-	-	-	7 405 525	
	5572	за 2022г.	-	2 962 434	-	-	-	-	2 987 998	
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2022г.	1 120 872	91 800	(1 120 872)	(1 621 800)	-	-	-	
прочая	5554	за 2023г.	379	6 160	-	-	-	-	6 540	
	5574	за 2022г.	-	379	-	-	-	-	379	
арендные обязательства/зadolженность по договорам аренды	5555	за 2023г.	469 077	-	(37 105)	-	-	-	542 154	
	5575	за 2022г.	-	469 077	-	-	-	-	469 077	
зadolженность перед АО "МИП им.В.В.Чернышева"	5556	за 2023г.	6 593 000	-	(500 000)	(1 847 000)	-	-	4 246 000	
	5576	за 2022г.	8 440 000	-	-	(1 847 000)	-	-	6 593 000	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 033 218	207	(3 445 981)	(631)	71	-	4 378 997	
	5580	за 2022г.	1 628 602	94 794	(3 528 110)	(500)	-	-	2 033 218	
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	14 216	1 254 850	(1 108 012)	(428)	-	-	160 630	
	5581	за 2022г.	14 842	14 273	(14 899)	-	-	-	14 216	
авансы полученные	5562	за 2023г.	318	139 839	(139 708)	-	-	-	449	
	5582	за 2022г.	39	109 369	(109 090)	-	-	-	318	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	41 302	154 569	(162 994)	(203)	-	-	32 877	
	5583	за 2022г.	81 626	207 408	(247 732)	(500)	-	-	41 302	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	1 530 000	(1 621 800)	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	2 095	2 494	(4 589)	-	-	-	-	
	5586	за 2022г.	-	-	(71)	-	-	-	71	
зadolженность перед АО "МИП им.В.В.Чернышева"	5567	за 2023г.	1 847 000	200 000	(1 852 000)	-	-	-	2 042 000	
	5587	за 2022г.	1 530 000	1 847 000	(1 530 000)	1 847 000	-	-	1 847 000	
арендные обязательства/зadolженность по договорам аренды	5568	за 2023г.	92 797	28 292	(1 402)	-	-	-	119 687	
	5588	за 2022г.	-	92 797	-	-	-	-	92 797	
зadolженность по арендным платежам	5569	за 2023г.	37 585	144 209	(181 794)	-	-	-	37 585	
	5589	за 2022г.	-	37 585	-	-	-	-	37 585	
зadolженность перед ТУ Росимуществом по оплате земельного участка	5550	за 2023г.	12 083 672	8 261 624	(4 455 086)	(631)	-	-	16 579 216	
	5570	за 2022г.	11 189 474	8 800 322	(4 648 982)	(500)	-	-	12 083 673	



## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.



*(Handwritten signature)*

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	18	653
Расходы на оплату труда	5620	4 300	930
Отчисления на социальные нужды	5630	1 099	281
Амортизация	5640	1 797 447	1 797 462
Прочие затраты	5650	175 033	211 266
Итого по элементам	5660	1 977 897	2 010 592
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост (-)); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 977 897	2 010 592

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

Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна  
(подпись)

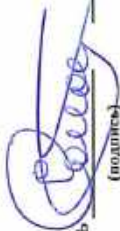
15 февраля 2024 г.



*(Handwritten signature)*

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	98	427	(203)	(10)	312
в том числе:						
резервы по отпускам	5701	98	427	(203)	(10)	312



Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна

(подпись)  
(расшифровка подписи)

15 февраля 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	9 872	-	-
в том числе:				
банковские гарантии	5801	9 872	-	-
Выданные - всего	5810	20 458 642	11 000 000	11 000 000
в том числе:				
залог имущества (объекты недвижимости)	5811	20 458 642	11 000 000	11 000 000

  
 Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна  
 (подпись) (расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.



EL

## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		На начало года	Получено за год	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

Соломатина Евгения Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.



# Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2023 года и отчету о финансовых результатах за 2023 год

## Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «С-Девелопмент» (далее «Общество») за 2023 год.

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

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

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

### 1. Общие сведения

**Наименование:** Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» (сокращенное наименование — ООО «СЗ «С-Девелопмент») (далее — Организация, Общество).

Прежнее наименование Общества — ООО «С-Девелопмент», смена наименования произошла 05.02.2024г.

**Государственный регистрационный номер:** 1217700260348

**Дата регистрации:** 02 июня 2021 года, Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

ИНН 7726478128 КПП 772601001

КПП по месту нахождения объектов недвижимости — 773306001

**Место нахождения:** 117105, город Москва, внутригородская территория Муниципальный округ Донской, Новоданиловская набережная, дом 6, корпус 1, этаж 2, часть помещения XXVIII, часть комнаты 1В

Филиалы и обособленные подразделения не создавались.

Общим собранием участников ООО «С-Девелопмент» от 26.07.2022г. был утвержден Устав в новой редакции (лист записи ЕГРЮЛ от 04.08.2022г. за ГРН 2227707273990).

Общим собранием участников ООО «С-Девелопмент» от 29.01.2024г. был утвержден Устав в новой редакции (лист записи ЕГРЮЛ от 05.02.2024г. за ГРН 2247701282740)

### 2. Сведения об участниках Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг», ОГРН 1217700109109, ИНН 9715398322, КПП 771501001.

Место нахождения: 127015, город Москва, улица Новодмитровская, дом 2, корпус 1, помещение 2/9.

Доля в уставном капитале — 50%.

Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест», ОГРН 1217700129932, ИНН 7708394877, КПП 771501001

Место нахождения: 127273, город Москва, Сигнальный проезд, дом 16, строение 19, этаж 1, помещение I, комната 50, офис 1.

Доля в уставном капитале — 50%.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 2022 годов уставный капитал Общества составлял 200 тыс. рублей.

В течение 2023 года изменений в составе учредителей не происходило.

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

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

### **3. Сведения о структуре управления:**

**Единоличный исполнительный орган:** с 05 октября 2021 года полномочия единоличного исполнительного органа Общества в отчетном периоде осуществляла генеральный директор Соломатина Евгения Сергеевна.

### **4. Перечень должностных лиц, ответственных за составление бухгалтерской отчетности**

Главный бухгалтер — Кузнецова Елена Саввовна

### **5. Численность персонала**

Среднесписочная численность работающих в 2023 году сотрудников — 3 человека, в 2022 году — 2 человека).

### **6. Основные направления и непрерывность деятельности**

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

Основной вид деятельности организации: (ОКВЭД 41.20) Строительство жилых и нежилых зданий.

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

- на 31 декабря 2021 года — (697 241) тыс. руб.;
- на 31 декабря 2022 года — (2 299 284) тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 года — (3 665 508) тыс. руб.

Указанный факт связан с тем, что основная деятельность Общества связана с реализацией долгосрочного инвестиционного проекта: на площади 60 гектаров по адресу: город Москва, улица Вишневая, владение 7 планируется построить многофункциональный комплекс с жилыми и нежилыми зданиями, помещениями, социальными объектами (дошкольными образовательными учреждениями, поликлиникой, физкультурно-оздоровительным комплексом).

По состоянию на 31 декабря 2023 года на этой территории расположены 124 шт. зданий и сооружений, приобретенные по договору купли-продажи от 06 июля 2021 года у акционерного общества «Московское машиностроительное предприятие имени В.В. Чернышёва». Объекты сданы в аренду сроком на 5 лет. По мере реализации инвестиционного проекта (7 очередей), поэтапно, данные объекты будут снесены, и на их месте построен многофункциональный комплекс.

Финансирование проекта осуществляет АО «Банк ДОМ.РФ» по кредитному договору № 90-370/КЛ-21 от 11 февраля 2022 года Лимит кредитования 233 334 095 000 (двести тридцать три миллиарда триста тридцать четыре миллиона девяносто пять тысяч) рублей, процентная ставка на дату 31 декабря 2023 года составляет 12,9% годовых (по условиям кредитного договора ставка подлежит уменьшению в зависимости от этапа реализации проекта, предоставленных Банку разрешений на строительство, разрешений на ввод и других документов, предусмотренных кредитным договором).

По состоянию на 31 декабря 2023 года запланировано строительство 7 очередей

- 1-я очередь строительства — на площади 36 182 кв.м. (участок с кадастровым номером 77:08:0005005:2248) планируется построить 80006,2 кв.м. жилья и 5 215,5 кв.м. нежилых помещений (парковка, кладовые, коммерческие помещения). 30 января 2024г. было получено разрешения на строительство 1-й очереди Многофункционального комплекса по адресу: город Москва, улица Вишневая, владение 7. Срок действия Разрешения — 30 января 2028 года (планируемый срок получения разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию). Период продаж — с февраля 2024 года по октябрь 2029 года.
- 2-я очередь строительства — на площади 132 100 кв.м. (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2227 и 77:08:0005005:45) планируется построить 145 901 кв.м. жилья и 60 198 кв.м. нежилых помещений (дошкольное образовательное учреждение и средняя общеобразовательная школа, парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 2-й очереди в эксплуатацию — сентябрь 2030 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — июнь 2026 года) по июль 2032 года.
- 3-я очередь строительства — на площади 75 700 кв.м. (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2219, 77:08:0005005:2221 и 77:08:0005005:44) планируется построить 64 851 кв.м. жилья и 93 701 кв.м. нежилых помещений (парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 3-й очереди в эксплуатацию — сентябрь 2031 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — июнь 2027 года) по декабрь 2033 года.
- 4-я очередь строительства — на площади 54 700 кв.м. (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2226 и 77:08:0005005:45) планируется построить 57 325 кв.м. жилья и 58 111 кв.м. нежилых помещений (парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 4-й



очереди в эксплуатацию — сентябрь 2032 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — июнь 2028 года) по апрель 2034 года.

- 5-я очередь строительства — на площади 158 400 кв.м. (участок с кадастровым номером 77:08:0005005:2218) планируется построить 110 247 кв.м. жилья и 97 347 кв.м. нежилых помещений (дошкольное образовательное учреждение и средняя общеобразовательная школа, поликлиника, парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 5-й очереди в эксплуатацию — сентябрь 2033 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — июнь 2029 года) по март 2037 года.

- 6-я очередь строительства — на площади 96 500 кв.м. (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2218 и 77:08:0005005:2225) планируется построить 84 910 кв.м. жилья и 76 709 кв.м. нежилых помещений (дошкольное образовательное учреждение, парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 6-й очереди в эксплуатацию — сентябрь 2034 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — июнь 2030 года) по март 2037 года.

- 7-я очередь строительства — на площади 46 500 кв.м. (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2218 и 77:08:0005005:2225) планируется построить 53 666 кв.м. жилья и 40 347 кв.м. нежилых помещений (физкультурно-оздоровительный комплекс, парковка, офисы и коммерческие помещения). Планируемый срок получения разрешения на ввод объектов 7-й очереди в эксплуатацию — март 2036 года. Период продаж — с даты получения разрешения на строительство (планируемый срок — декабрь 2031 года) по июль 2037 года.

Параллельно с проектированием объектов 1-й очереди строительства и с получением разрешения на строительство велось проектирование офиса продаж. После получения разрешения на строительство многофункционального комплекса 1-й очереди по адресу: город Москва, улица Вишневая, владение 7, с покупателями недвижимости будут заключаться договоры долевого участия в строительстве, средства по которым будут поступать в АО «Банк ДОМ.РФ» на эскроу-счета.

После ввода объектов в эксплуатацию и раскрытия эскроу-счетов будет производиться возврат задолженности (суммы кредита и процентов) Банку по кредитному договору, а объекты недвижимости будут передаваться покупателям по актам приема-передачи. Непроданные на дату ввода в эксплуатацию объекты недвижимости будут продаваться по договорам купли-продажи, поступившие денежные средства по которым также будут направляться на погашение задолженности Банку.

Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов.

Руководство Общества в связи с введением с февраля 2022 года США, ЕС и рядом других стран санкций против России и ответных санкций Россией провело оценку влияния указанных событий и их последствий на бизнес компании, включая, но не ограничиваясь, планирование и пересмотр бюджета компании, проведение тендеров на заключение договоров с проверкой благонадежности контрагентов, анализ возможностей по продолжению взаимодействия с иностранными контрагентами и осуществления платежей в их адрес, а также оценку используемых финансовых

инструментов и финансовых организаций для проведения платежей и размещения денежных средств.

По итогам оценки указанных выше событий руководство Общества высоко оценивает способность организации непрерывно продолжать свою деятельность и считает, что предпринимает все возможные меры для минимизации последствий на деятельность Общества. В обществе своевременно оцениваются текущие и возникающие риски, а также ведется поиск новых возможностей, оптимизации процессов и снижения затрат. По оценке руководства общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

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

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

## **7. Обязательный аудит**

Организация подлежит обязательному аудиту, т.к. подпадает под критерии, установленные ст.5 Федерального закона от 30 декабря 2008 года № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности». Аудитором Общества утверждено Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ», ОГРН 1027700253129, ИНН 7735073914 КПП 771701001, место нахождения (адрес): 129085, город Москва, Звёздный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение I, комната 7.

## **8. Учетная политика**

Изменения в Учетную политику по бухгалтерскому учету Общества на 2023 год подготовлены с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 06 октября 2008 года № 106н, ФСБУ 25/2018, ФСБУ 14/2022 и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета: существенные исправления в учетную политику за 2023 год по сравнению с 2022 годом не вносились.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе ведется главным бухгалтером.

Форма ведения бухгалтерского учета — журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

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

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его сумма составляет 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

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

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
- векселя крупных стабильных банков.

### **Основные средства**

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало

отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

При переходе на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. 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.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 «Арендванное имущество». Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

### **Нематериальные активы**

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Переоценка нематериальных активов не производится.

### **Запасы**

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

Товары, приобретенные для продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

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

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

### **Дебиторская и кредиторская задолженность**

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской (кредиторской) задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной дебиторской (кредиторской) в краткосрочную.

Остальные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

### **Финансовые вложения**

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

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

### **Признание доходов (выручки)**

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям или оказания услуг и предъявления им расчетных документов.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- от оказания услуг застройщика;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (услуги регистрации договоров долевого участия в строительстве, услуги бронирования объектов недвижимости, другие консультационные, оформительские, юридические услуги)
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

### **Расходы организации**

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

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

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

Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе номенклатурных групп (очередей строительства) и статей затрат. При невозможности отнесения затрат на конкретный объект строительства они отражаются по очереди по субконто «Общие затраты».

На указанный субсчет, в частности, относятся:

- расходы на содержание, обслуживание,
- коммунальные расходы, связанные с содержанием непереданных/непроданных помещений;
- расходы, связанные со строительством,
- прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;

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

### **Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов**

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

- «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.)
- «Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

Затраты, учтенные на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;
- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организации в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

### **Изменения учетной политики**

С 01 января 2022 года Общество применяет новые федеральные стандарты бухгалтерского учета (Далее ФСБУ):

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства»
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения»
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения новых стандартов отражаются Обществом перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала их применения, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

ФСБУ 14/2022 в 2023 году не применялся.



## 9. Основные показатели деятельности организации.

Цель деятельности организации — строительство жилого комплекса (7 очередей строительства) на участке 60 га по адресу город Москва, улица Вишневая, дом 7.

28 марта 2023 года был подписан договор реализации инвестиционного проекта между Организацией и Акционерным обществом «МР Групп» № РИП/УП/ТУШ, который имеет ретроспективную ссылку и распространяет свое действие на период с 01 июля 2021 года. В рамках этого договора АО «МР Групп» исполняет функции Управляющего проектом (технического заказчика) и за вознаграждение организует весь комплекс необходимых мероприятий, направленных на привлечение денежных средств, организацию проектирования и строительства жилого комплекса, координирования и контроля всех процессов, а также осуществление информационной, юридической, маркетинговой поддержки проекта, управление продажами.

Управляющий проектом имеет право выполнять работы, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, и осуществлять Функции технического заказчика, что подтверждается членством в соответствующих саморегулируемых организациях: СРО «Объединение генеральных подрядчиков в строительстве», Протокол № 3422-01 от 12.07.2018 г.), СРО АС «Объединение проектировщиков «УниверсалПроект» (Решение о приеме в члены СРО № б/н от 09.01.2018г.), СРО АС «Объединение изыскателей «Альянс» (Решение о приеме в члены СРО № б/н от 09.01.2018г.).

Управляющий проектом имеет штат высококвалифицированных специалистов, имеющих большой опыт строительства жилых и нежилых объектов в г.Москве, Московской области и других городах Российской Федерации.

По условиям договора, вознаграждение за выполнение функций Управляющего проектом выплачивается с 01.03.2023 г. ежемесячно, в соответствии с согласованными в Приложении № 1 к Договору условиями.

### Анализ финансовых результатов

В 2023 году основным направлением деятельности Общества была сдача в аренду объектов недвижимости. Были получены следующие доходы и произведены следующие расходы:

Показатель	2023 год, в тыс. руб.	2022 год, в тыс. руб.
Доходы по обычным видам деятельности, в т.ч.:	149 446	142 792
— сдача в аренду объектов недвижимости	145 796	142 792
Затраты застройщика	3 650	—
Расходы по обычным видам деятельности, в т.ч.:	1 974 247	2 010 592
— канцтовары и МБП	18	653
— расходы на оплату труда	4 309	930
— зарплатные налоги и сборы	1 065	281
— амортизация объектов недвижимости	1 797 442	1 797 462
— налог на имущество объектов недвижимости	136 914	173 872
— прочие затраты	34 499	37 394
Итого Убыток по обычным видам деятельности	(1 828 451)	(1 867 800)
Прочие доходы, в т.ч.:	211 642	68 352
— проценты к получению	211 314	68 112

— курсовые разницы	—	240
Прочие расходы, в т.ч.:	90 890	201 386
— проценты к уплате	—	97 331
— убыток прошлых лет	143	2 123
— процентные расходы по аренде по ФСБУ 25/2018	83 243	28 057
— резервы по сомнительным долгам	25	359
— комиссии банков	5 883	66 390
— не учитываемые в целях налогообложения расходы	650	6 513
	608	608
	338	5
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 707 698)	(2 000 834)

Отложенный налог на прибыль:

Показатель	2023 год, в тыс. руб.	2022 год, в тыс. руб.
ОНА с временной разницы по расходам на строительство объектов (сч.08.03)	10 659	4 243
ОНА с временной разницы по расходам на амортизацию основных средств (сч.02.01)	1 344	1 427
ОНА с резервов по отпускам (сч.96)	43	18
ОНА с убытка текущего периода (сч.84)	323 439	391 733
ОНА с арендных обязательств по ФСБУ 25/2018 (сч.76.07.1)	18 826	219 729
ОНО с временной разницы по остаточной стоимости арендованных земельных участков (сч.01.03 минус сч.02.03)	(14 005)	(111 005)
ОНО с процентов по обязательствам (сч.76.07.5)	(1 168)	(107 354)
Итого	339 138	398 791
Итого чистая прибыль (убыток)	(1 366 223)	(1 602 043)

## Расшифровка строк бухгалтерского баланса

### Строка 1150 Основные средства:

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

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На балансе с 2021 года числятся:

1. 2 объекта незавершенного строительства на общую сумму 179 355 тыс. руб.
2. Земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005005:2248 на сумму 2 023 354 тыс. руб.
3. Основные средства, не введенные на 31.12.2023г. в эксплуатацию, на сумму 169 071 тыс. руб.
4. Прочие основные средства на сумму 800 тыс. руб.

В декабре 2023 года Обществом был приобретен земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005005:2248 по договору купли-продажи земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации № 77-08/271 от 20.12.2023г. Акт приема-передачи земельного участка подписан 20.12.2023г., оплата и регистрационные действия произведены в январе 2024 года.

Данный участок образовался в результате деления земельного участка с кадастровым номером 77:08:0005005:2220, находящегося в собственности Российской Федерации и переданного в аренду Обществу по договору аренды земельного участка № 77-08/294 от 22.12.2022г.

Первоначальная площадь земельного участка 77:08:0005005:2220 составляла 36 793 кв.м. Участок имел вид разрешенного использования «Эксплуатация производственных корпусов». После раздела образовались участки 77:08:0005005:2220 площадью 611 кв.м. (вид разрешенного использования «Эксплуатация производственных корпусов») и 77:08:0005005:2248 площадью 36 192 кв.м. (вид разрешенного использования «Многоэтажная застройка (высотная застройка)» и др.).

По состоянию на 31.12.2023г. и на дату составления бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год от Территориального управления Росимущества г.Москвы не поступало на рассмотрение и подписание дополнительных соглашений к договору № аренды земельного участка № 77-08/294 от 22.12.2022г. В связи с отсутствием документов операция по разделу участка в бухгалтерском учете не отражена. Задолженность по за аренду участка по договору № 77-08/294 от 22.12.2022г. на 31.12.2023 погашена полностью.

Выбытие основных средств не имело места.

Выбытие капитальных вложений не имело места.

Обществом не проводилась переоценка.

Результат проверки на обесценение основных средств и капитальных вложений не выявил признаков обесценения активов.

Все объекты основных средств используются в деятельности организации.

Информация о залогах основных средств раскрыта в таблице 8 Пояснений.

Общество не пересматривало элементы амортизации.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений:

Вид платежа	На 31.12.2023, тыс.руб	На 31.12.2022, тыс.руб
Аванс	20 466	---
Предварительная оплата	---	---
Задаток	4 000	---

## **Строка 1160 «Доходные вложения в материальные ценности»**

На баланс Организации в июле 2021 года было принято 123 объекта основных средств (здания, сооружения, помещения).

По условиям договора купли-продажи, все объекты находятся в залоге у АО «ММП имени В.В.Чернышева» до момента полной оплаты цены, указанной в договоре купли-продажи № 1-2021 от 30.06.2021г. (11 000 000 000 руб.), и сдаются в аренду АО «ММП имени В.В.Чернышева» по договору аренды № 2-2021 от 12.07.2021г. Договор аренды заключен на срок 5 лет. По мере оплаты Обществом задолженности по договору купли-продажи, помещения выводятся из-под аренды и выводятся из-под залога.

По состоянию на 31.12.2023г. объект с кадастровым номером 77:08:0005005:1186 был снесен и 01.11.2023г. снят с кадастрового учета.

Все объекты (здания, сооружения, помещения) и объекты незавершенного строительства будут поэтапно снесены в процессе реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (7 очередей).

19.10.2022г. сооружение «Железнодорожный путь» с кадастровым номером 77:08:0005005:1574 разделено на 3 части с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2230 — 51 м, 77:08:0005005:2229 — 5847 м, 77:08:0006014:1476 — 54 м.

Кроме того, по строке «Доходные вложения в материальные ценности» отражены арендованные земельные участки.

В декабре 2023 года по результатам торгов был заключен договору купли-продажи недвижимого имущества № 1 от 21.12.2023 между Обществом и ФГУП Тушинское машиностроительное конструкторское бюро «СОЮЗ» на покупку здания с кадастровым номером 77:08:0005005:1033 по адресу г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.25А общей площадью 497,5 кв.м. На дату 31.12.2023 и на дату составления бухгалтерской отчетности здание Обществу не передано, регистрационные действия не производились. Оплата по договору произведена Обществом 18.01.2024г.

Организация арендует 10 земельных участков:

— 2 участка — у Департамента городского имущества г.Москвы:

— договор аренды № М-08-058216 от 07.04.2022г., срок действия договора — 49 лет. На данном земельном участке с кадастровым номером 77:08:0005005:1001 расположено сооружение «Железнодорожный путь» с кадастровым номером 77:08:0005005:1574. Но так как сооружение с кадастровым номером 77:08:0005005:1574 разделено на 3 части, то к договору будет заключено дополнительное соглашение об изменении площади, границ участков и суммы арендной платы. На дату составления отчетности текст дополнительного соглашения и новые данные для начисления арендной платы Департаментом городского имущества г.Москвы не предоставлены.

— договор аренды № М-08-0598741 от 27.01.2023г., действие которого началось 22.12.2022г., земельный участок с кадастровым номером 77:08:0005005:2231. Договор заключен на срок 50 лет, при этом приказом руководителя установлен срок аренды до 31.12.2037г. (предполагаемый срок завершения строительства 7-й очереди многофункционального комплекса по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, вл.7).

Учет ведется с применением ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

— 7 участков — договоры аренды заключены с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в городе Москве.

На дату приобретения основных средств (зданий, сооружений, помещений) у АО «ММП имени В.В.Чернышева» земля под объектами (участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:44 площадью 408 900 кв.м., и 77:08:0005005:45 площадью 191 800 кв.м.) находилась в федеральной собственности. В 2022 году эти земельные участки были разделены на более мелкие, и заключены следующие договоры аренды:

№ и дата ДАФЗУ	Кад.номер	Начало аренды
77-08/294 от 22.12.2022	77:08:0005005:2220	11.07.2022
77-08/296 от 22.12.2022	77:08:0005005:2221	11.07.2022
77-08/297 от 22.12.2022	77:08:0005005:2219	22.12.2022
77-08/293 от 22.12.2022	77:08:0005005:2225	22.12.2022
77-08/295 от 22.12.2022	77:08:0005005:2226	22.12.2022
77-08/298 от 22.12.2022	77:08:0005005:2218	11.07.2022
77-08/11 от 18.01.2023	77:08:0005005:44	06.07.2022
77-08/10 от 18.01.2023	77:08:0005005:45	18.01.2023

Все договоры заключены на срок 49 лет. Однако предполагаемый срок использования Обществом этих участков зависит от планируемых сроков реализации инвестиционного проекта по строительству жилого комплекса (7 очередей).

Спрогнозированы и отражены в договоре № РИП/УП/ТУШ от 28.03.2023г. между Обществом и АО «МР Групп» следующие сроки строительства и ввода в эксплуатацию очередей жилого комплекса:

- 1 очередь — 2027 год
- 2 очередь — 2030 год
- 3 очередь — 2031 год
- 4 очередь — 2032 год
- 5 очередь — 2033 год
- 6 очередь — 2034 год
- 7 очередь — 2036 год.

Исходя из этих сроков были изданы приказы генерального директора и рассчитаны показатели, предусмотренные ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды». Бухгалтерский учет велся исходя из сроков, утвержденных в приказах.

Вид разрешенного использования участков с кадастровыми номерами 77:08:0005005:2218, 77:08:0005005:2219, 77:08:0005005:2220, 77:08:0005005:2221, 77:08:0005005:2225, 77:08:0005005:2226, 77:08:0005005:44 на 31.12.2023г. — эксплуатация производственных корпусов. Поэтапно, в процессе реализации проекта, будет изменён вид разрешенного использования земельных участков на вид, соответствующий задачам инвестиционного проекта («Жилая застройка», «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» и другие). Договоры аренды земельных участков расторгаться не будут, будут заключаться дополнительные соглашения к ним. В дополнительных соглашениях будут указаны новые рыночные стоимости земельных участков и новые суммы арендной платы.

По состоянию на 31.12.2022 право пользования активами (арендованными земельными участками) составило 555 029 тыс. руб., на 31.12.2023г. — 625 052 тыс. руб.

Договор № М-08-056378 от 23.03.2021 заключался на срок 11 месяцев 28 дней. ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» к данному договору не применялся.

### Строка 1170 Финансовые вложения

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

По строке 1170 отражены долгосрочные финансовые вложения собственникам (участникам) организации в общей сумме 1 363 146 тыс. руб., в том числе:

- заём собственнику (участнику) ООО «С-Холдинг» в сумме 1 360 115 тыс. руб.,
- заём собственнику (участнику) ООО «Техноинвест» в сумме 3 031 тыс. руб.,

А также финансовые вложения другим юридическим лицам:

- заём ООО «Бизнес Контакт» в сумме 52 585 тыс. руб.,
- заём ООО «С1-Холдинг» в сумме 1 245 тыс. руб.,

По строке 1240 отражены краткосрочные финансовые вложения — займ ООО «Р-Холдинг» в сумме 516 313 тыс. руб.

Тыс. руб.

Контрагент	Номер и дата договора	Тип договора	Срок договора	Классификация	Максимальная сумма	Ставка
Бизнес Контакт ООО	№СД-БК-23 от 13.03.2023	Договор займа	До 31.12.2037	Долгосрочный	472 000	13,50%
Р-Холдинг ООО	№РД-СДев/2022 от 14.03.2022	Договор займа	До 31.12.2024	Краткосрочный	500 000	15%
С-Холдинг ООО	№СДев-СХ/2022 от 19.09.2022	Договор займа	До 30.09.2032	Долгосрочный	1 260 000	2/3 КС
С-Холдинг ООО	№СДев-СХ/2022/2 от 15.09.2022	Договор займа	До 31.12.2025	Долгосрочный	10 000	2/3 КС
С1-ХОЛДИНГ ООО	№СД-С1Х-23 от 17.07.23	Договор займа	До 31.12.2037	Долгосрочный	2 000	13,5%
Техноинвест ООО	№СДев-ТИ/2022 от 29.03.2022	Договор займа	До 31.12.2025	Долгосрочный	3 000	9,50%

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 года Общество не начисляло резерв под обесценение финансовых вложений.

### Строка 1210 «Запасы»

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

По строке отражены расходы на строительство инвестиционных объектов в сумме:

- На 31.12.2023г. — 1 994 189 тыс. руб.
- На 31.12.2022г. — 219 709 тыс. руб.
- На 31.12.2021г. — 10 796 тыс. руб.

А также материалы и инвентарь, не переданные в производство, на сумму 1 196 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

Общество не изменяло способы расчета себестоимости запасов

Раскрыть авансы, предварительную оплату, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

Вид платежа	На 31.12.2023, тыс.руб	На 31.12.2022, тыс.руб
Аванс	144 069	58 461
Предварительная оплата	164	149
Задаток	---	---

### **Строка 1260 «Прочие оборотные активы»**

Отражены расходы будущих периодов на сумму 4 408 тыс. руб., из которых:

— расходы на ДМС — 10 тыс. руб.

— права пользования программами для ЭВМ — 92 тыс. руб.

— расходы на участие в торгах на покупку здания с кадастровым номером 77:08:0005005:1033 — 1 780 тыс. руб.

— расходы на разработку маркетинговой концепции и бренда, по которым руководителем организации на дату 31.12.2023 еще не было принято решение о дальнейшем использовании результатов выполненных подрядчиками работ — 2 526 тыс. руб.

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2022 — 126 тыс. руб.

### **Строка 1230 «Дебиторская задолженность»**

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Остатки на представлены следующим образом

№	Вид задолженности	Сумма на 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.	Примечание
1	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 60.02.	168 699	58 610	Авансы выданные
2	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 62.01	384	36	Оказанные услуги
3	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 63	(75)	(359)	Резерв по сомнительным долгам
4	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 68.90	1 998	—	Переплата по налогам

5	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 76.02	3 452	—	Расчеты по претензиям
6	Дебиторская задолженность 31.12.2023 по счету 76.02	71	—	Переплата по арендным платежам
	<b>ИТОГО по строке 1230</b>	<b>174 529</b>	<b>58 287</b>	

### Строка 1520 «Кредиторская задолженность» (краткосрочная)

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

№	Наименование кредитора	На 31.12.2023	На 31.12.2022	Примечание
1	Кредиторская задолженность по счету 60.01. поставщику АО «ММП имени В.В. Чернышева»	2 042 000	1 847 000	Поставленное имущество и объекты недвижимости
2	Кредиторская задолженность по счету 60.01. перед ТУ Росимущества по оплате земельного участка	2 023 354	—	Задолженность по переданному земельному участку
3	Кредиторская задолженность по счету 62.02.полученным авансам от арендаторов	538	383	полученные авансы от арендаторов
5	Кредиторская задолженность по счету 60.01.	160 540	14 216	Задолженность перед другими поставщиками и подрядчиками за выполненные работы и оказанные услуги
6	Кредиторская задолженность по счету 68 и 69	32 877	41 302	Задолженность по налогам, страховым взносам
7	Кредиторская задолженность по счету 76.АВ	(90)	(643)	НДС с полученных авансов
	<b>ИТОГО по строке 1520</b>	<b>4 259 310</b>	<b>1 902 518</b>	

### Строка 1450 «Прочие обязательства»

№	Наименование кредитора	На 31.12.2023	На 31.12.2022	Примечание
1	Долгосрочная кредиторская задолженность по счету 60.01. поставщику АО «ММП имени В.В. Чернышева»	4 246 000	6 593 000	Задолженность по договору купли-продажи объектов недвижимости
2	Кредиторская задолженность по счету 76.07.1 за вычетом дебиторской задолженности по счету 76.07.5	542 154	469 077	По ФСБУ 25/2018 — долгосрочные арендные обязательства/задолженность по договорам аренды
3	Кредиторская задолженность по счету 76.61	6 540	379	гарантийные удержания
	<b>Итого по строке 1450</b>	<b>4 794 694</b>	<b>7 062 456</b>	

#### Задолженность по кредитам и займам.

На 31.12.2023г. задолженность по кредитам составила 7 405 525 тыс., руб., в том числе: основная задолженность в сумме 6 690 603 тыс. руб., и 714 922 тыс. руб. —



задолженность по процентам. Кредитор — АО «Банк ДОМ.РФ», кредитный договор № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022.

На 31.12.2022 задолженность — 2 987 998 тыс. руб.

Порядок возврата кредита предусмотрен статьей 6 Кредитного договора (в редакции Дополнительного соглашения № 3 от 06.12.2022г.): возврат задолженности осуществляется в даты раскрытия счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию. Планируемые сроки погашения:

- 172 434 тыс. руб. — кредит, и 341 тыс. руб. — проценты (1 очередь) — 31.12.2027
- 282 586 тыс. руб. — кредит, и 2 555 тыс. руб. — проценты (2 очередь) — 30.03.2031
- 1 478 572 тыс. руб. — кредит, и 13 367 тыс. руб. — проценты (3 очередь) — 28.12.2034
- 218 571 тыс. руб. — кредит, и 1 976 тыс. руб. — проценты (4 очередь) — 28.09.2034
- 247 860 тыс. руб. — кредит, и 2 241 тыс. руб. — проценты (5 очередь) — 30.03.2037
- 218 571 тыс. руб. — кредит, и 1 976 тыс. руб. — проценты (6 очередь) — 30.03.2037
- 343 840 тыс. руб. — кредит, и 3 109 тыс. руб. — проценты (7 очередь) — 30.09.2037

С АО «Банк ДОМ.РФ» был заключен договор о последующей ипотеке № 1407/370-21 от 15.08.2022г., заложенное имущество — земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:44 площадью 408 900 +/- 224 кв.м., и 77:08:0005005:45 площадью 191 800 +/- 153 кв.м. В рамках договора Банк согласился предоставить Обществу кредит в размере 276 583 227 000 (двести семьдесят шесть миллиардов пятьсот восемьдесят три миллиона двести двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

Кроме того, с собственниками (участниками) Общества Банк заключил договоры опциона в отношении долей каждого из участников в уставном капитале Общества». В случае невыполнения Обществом условий договора по предоставлению Банку в установленный договором срок установленных договором документов, Банк акцептует оферту и приобретает у участников Общества за установленную в договоре цену доли в уставном капитале Общества.

В 2023 году заёмщиком ООО «Бизнес Контакт» был частично погашен заём по договору:

— №СД-БК-23 от 13.03.22 на сумму 472 тыс. руб., займодавец — Общество. В то же время денежными средствами в сумме 472 тыс. руб. Обществом была частично погашена задолженность по кредитному договору.

#### **Строка 1540 «Оценочные обязательства»**

На 31.12.2023 количество дней неиспользованных сотрудниками отпусков составило 70,31 дней, сумма резерва по отпускам (включая страховые взносы) составила 312 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022г. было 39,65 дней неиспользованных отпусков, резерв составил 98 тыс. руб.

## Налог на прибыль

В 2023 году Общество применяло общую систему налогообложения.

Налогооблагаемая база за 2023 год в целях начисления налога на прибыль отсутствует (убыток в налоговом учете за 2022 год составил 1 617 196 тыс. руб.).

Налогооблагаемая база за 2022 год в целях начисления налога на прибыль отсутствует (убыток в налоговом учете за 2022 год составил 1 958 661 тыс. руб.).

## Информация о движении денежных потоков

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее — денежные потоки организации). Денежные эквиваленты в отчетном периоде не использовались.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

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

Остатки денежных средств и денежных эквивалентов в иностранной валюте на начало и конец отчетного периода отражаются в отчете о движении денежных средств в рублях в сумме по официальному курсу этой иностранной валюты к рублю, устанавливаемому Центральным банком Российской Федерации на начало и конец отчетного периода.

Суммы налога на добавленную стоимость, полученные от покупателей и заказчиков и уплаченные поставщикам и подрядчикам, отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто вместе с платежами в бюджетную систему Российской Федерации как денежные потоки от текущих операций.

При этом соответствующая сумма отражается по строке «Прочие платежи» или «Прочие поступления», за исключением случаев, когда обособленное раскрытие требуется ввиду ее существенности.

## Расшифровка строк Отчета о движении денежных средств

### Денежные потоки от текущих операций

Наименование показателя	№ строки	За Январь — Декабрь 2023	За Январь — Декабрь 2022
<b>Поступления</b> арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	149 242	147 024
<b>Платежи</b> поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 187 857)	(852 396)
В связи с оплатой труда работников	4122	(5 199)	(1 134)
Процентов по долговым обязательствам	4123	—	(91 800)
проценты по займу собственнику (участнику)	4125	—	(5 531)
Прочие платежи	4129	(701 131)	(558 111)

Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 744 945)	(705 372)
---	------	-------------	-----------

### Денежные потоки от инвестиционных операций

Наименование показателя	№ строки	За Январь — Декабрь 2023	За Январь — Декабрь 2022
<b>Поступления</b> от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	472 000	107 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 377	11 260
<b>Платежи</b> в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(1 965 801)	(1 275 000)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(473 200)	(500 000)
выдача займа собственнику (участнику)	4225	(9 800)	(1 262 500)
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 975 424)	(2 919 240)

### Денежные потоки от финансовых операций

Наименование показателя	№ строки	За Январь — Декабрь 2023	За Январь — Декабрь 2022
<b>Поступления</b> получение кредитов и займов	4311	4 200 169	4 492 434
<b>Платежи</b> в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(472 000)	(1 530 000)
возврат займа собственнику (участнику)	4324	—	(1 120 872)
прочие платежи	4329	(5 882)	(66 395)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 722 287	1 775 167

Расшифровка отдельных строк Отчета о движении денежных средств:

Строка 4129 за 2023 год — 701 131 тыс. руб., состоит из следующих сумм:

— 152 220 тыс. руб. — налоги

— 548 696 тыс. руб. — НДС в свернутом виде, с учетом платежей в бюджет и НДС в составе оплат поставщикам и поступлений от арендаторов

— 15 тыс. руб. — госпошлины

— 200 тыс. руб. — пени и штрафы

Строка 4129 за 2022 год — 558 111 тыс. руб., состоит из следующих сумм:

— 212 062 тыс. руб. — налоги

— 339 633 тыс. руб. — НДС в свернутом виде, с учетом платежей в бюджет и НДС в составе оплат поставщикам и поступлений от арендаторов

— 5 700 тыс. руб. — благотворительность

- 610 тыс. руб. — госпошлины
- 95 тыс. руб. — курсовые разницы.
- 11 тыс. руб. — пени и штрафы

## **10. Информация по сегментам за текущий и прошлые периоды.**

Сегмент считается отчетным, если выполняется хотя бы одно из следующих условий:

- а) выручка сегмента от продаж покупателям (заказчикам) организации и подразумеваемая выручка от операций с другими сегментами составляет не менее 10 процентов общей суммы выручки всех сегментов;
- б) финансовый результат (прибыль или убыток) сегмента составляет не менее 10 процентов от наибольшей из двух величин: суммарной прибыли сегментов, финансовым результатом которых является прибыль, или суммарного убытка сегментов, финансовым результатом которых является убыток;
- в) активы сегмента составляют не менее 10 процентов суммарных активов всех сегментов.

В Организации операционные сегменты не выделяются.

Информация по географическим сегментам не раскрывается, поскольку Организация осуществляет свою деятельность в Москве.

## **11. События после отчетной даты:**

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

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

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

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

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

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

## **12. Условные факты хозяйственной деятельности**

На 31 декабря 2023 года в производстве судов не находятся дела, по которым Общество выступало бы в качестве ответчика, условные активы и обязательства не возникают.

### 13. Информация о существенных ошибках прошлых отчетных периодов

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Для целей составления бухгалтерской отчетности существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее пяти процентов.

В связи с выявлением технических ошибок при составлении отчетности внесены исправления в ранее переданную в налоговые органы годовую бухгалтерскую отчетность за 2022 год:

Тыс.руб.

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
<b>Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2022 года</b>			
Проценты к уплате (строка 2330)	(97 331)	(28 058)	(125 389)
Прочие расходы (строка 2350)	(104 055)	28 058	(75 997)

### 14. Информация по оценочным обязательствам

Оценочным обязательством признается обязательство Организации с неопределенной величиной или / и сроком исполнения, возникающее

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий организации, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений организации указывают другим лицам, что организация принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что организация выполнит такие обязанности.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у организации существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой организация не может избежать. В случае, когда у организации возникают сомнения в наличии такой обязанности, организация признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод организации, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

В 2023 году был создан резерв по сомнительным долгам в сумме 25 тыс. руб.

Ранее созданный резерв уменьшен на сумму 309 тыс. руб. в связи с поступлением необходимых документов. Остаток резерва на 31 декабря 2023 года — 75 тыс. руб.

Необходимость создания резервов в отношении связанных сторон отсутствует.

## 15. Информация по прекращаемой деятельности

По состоянию на 31 декабря 2023 года участниками Организации не принималось решение о прекращении деятельности Организации.

В течение 2023 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

## 16. Операции со связанными сторонами

Юридическое сопровождение деятельности Общества (в том числе сопровождение корпоративных процедур) осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР», ОГРН 1157746533482, ИНН 7714343278, КПП 771401001, на основании Договора возмездного оказания услуг № ВУ-74 от 09 июля 2021 года.

По информации, полученной от ООО «ГАСФОР», связанными сторонами в 2023 году являлись:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. — место нахождения, для Ф.Л. — гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	ОГРН 1217700109109, ИНН 9715398322, КПП 771501001, место нахождения: 127015, Москва г., ул. Новодмитровская, д. 2, к. 1, помещ. 2/9	Лицо, оказывающее значительное влияние на общество, в силу участия в уставном капитале	02.06.2021	Предоставление займов
2	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	ОГРН 1217700129932, ИНН 7708394877, КПП 770801001, место нахождения: 127273, Россия, г. Москва, муниципальный округ Отрадное вн.тер.г., Сигнальный пр-д, д. 16, стр. 19, этаж 1, помещ. I/ком.50/офис 1	Лицо, оказывающее значительное влияние на общество, в силу участия в уставном капитале	20.10.2021	Предоставление займов
3	Соломатина Евгения Сергеевна	Российская Федерация, генеральный директор	Лицо осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа общества	05.10.2021	Генеральный директор, выплата заработной платы
4	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Контакт»	ОГРН 1197746722480, ИНН 7727435367, КПП 771401001,	Лицо, оказывающее значительное влияние на общество через генерального	13.03.2023	Предоставление займов

		место нахождения: 125167, г.Москва,ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЭРОПОРТ, УЛ 4-Я 8 МАРТА, Д. 6А, ЭТАЖ 11, ПОМЕЩ./ЧАСТЬ XVII/1	директора Соломатину Евгению Сергеевну		
5	ООО «ВЕЛЕС ТРАСТ» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ТФ»	109028, г. Москва, пер. Хохловский, д. 16, стр. 1	Лицо, оказывающее значительное влияние на общество, через контролируемое им лицо — ООО «С-Холдинг»	02.06.2021	Операций не было
6	Тимохин Роман Сергеевич	Российская Федерация	Лицо, осуществляющее косвенный контроль, через контролируемые им лица — ООО «С-Холдинг», ООО «Техноинвест»	02.06.2021	Получение займов

Перечень субъектов, на которые ООО «СЗ «С-Девелопмент» оказывает влияние, либо контролируемых ООО «СЗ «С-Девелопмент»:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. — место нахождения, для Ф.Л. — гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели, операций со связанными сторонами
1	—	—	—	—	—

Перечень субъектов, которые контролируются тем же лицом (непосредственно или через третьи организации), что и ООО «С-Девелопмент»:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Для Ю.Л. — место нахождения, для Ф.Л. — гражданство, должность в организации	Характер взаимоотношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Тип, цели операций со связанными сторонами
1	—	—	—	—	—

Операции со связанными сторонами в 2023 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Операция	Объем операций в 2022 году	Объем операций в 2023 году	Остатки операций на 31.12.2023г.	Комментарий
1	Общество ограниченной ответственности «С-Холдинг»	Выдача займа связанной стороне, договор займа № СДев-СХ/2022 от 19.09.2022	Сумма займа 1 260 000 тыс. руб., начисленные проценты 4 142 тыс. руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	Начислены проценты 85 856 тыс. руб.	Сумма займа 1 260 000 тыс. руб., начисленные проценты 90 001 тыс. руб.	Возврат займа не ранее 30.09.2037
2	Общество ограниченной ответственности «С-Холдинг»	Выдача займа связанной стороне, договор займа № СДев-СХ/2022/2 от 15.09.2022	Сумма займа 500 тыс. руб., начисленные проценты 6 тыс. руб.	Выдан заем на сумму 9 100 тыс. руб., начислены проценты 508 тыс. руб.	Сумма займа 9 600 тыс. руб., начисленные проценты 514 тыс. руб.	Возврат займа не ранее 31.12.2025

			Ставка 2/3 ставки ЦБ			
3	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	Получение займа от связанной стороны, договор займа № СХ-СДев/2021 от 16.06.2021	Возврат займа в сумме 1 120 872 тыс. руб. и проценты в сумме 5 531 тыс. руб. Ставка 15,01%	Движений не было	Остаток отсутствует	Договор закрыт, задолженность отсутствует
4	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	Выдача займа связанной стороне, договор займа №СДев-ТИ/2022 от 29.03.22	Сумма займа 2 000 тыс. руб., начисленные проценты 87 тыс. руб. Ставка 9,5%	Выдан заем на сумму 700 тыс. руб., начислены проценты 244 тыс. руб.	Сумма займа 2 700 тыс. руб., начисленные проценты 331 тыс.руб	Возврат займа не позднее 31.12.2025
5	Общество с ограниченной ответственностью «Бизнес Контакт»	Выдача займа связанной стороне, договор займа №СЖ-БК-23 от 13.03.23		Выдан заем в сумме 472 000 тыс. руб. и начислены проценты в сумме 52 585 тыс. руб. Ставка 13,5%. Возврат зама в сумме 472 000 тыс.руб	Сумма займа 0,00 тыс. руб., начисленные проценты 52 585 тыс.руб	Возврат займа не позднее 31.12.2037
6	Соломатина Евгения Сергеевна	Работа по срочному трудовому договору от 05.10.2021	Выплата заработной платы в сумме 360 тыс. руб.	Выплата заработной платы в сумме 347 тыс. руб.	Остаток отсутствует	На 31.12.2022 задолженность отсутствует
7	Физическое лицо Тимохин Роман Сергеевич	Получение займа от связанной стороны, договор займа № ТРС-СДЕВ/2022 от 13.07.2022	Получение и возврат займа 1 530 000 тыс. руб., начисленные проценты 91 800 тыс. руб. Ставка 15%	-	Остаток отсутствует	Договор закрыт, задолженность отсутствует

Все вышеуказанные обязательства по состоянию на 31 декабря 2023 года не являются сомнительными или подлежащими списанию по истечении срока исковой давности, резервы по сомнительным долгам по вышеуказанным обязательствам не создавались.

Стоимость оказанных услуг соответствуют рыночным. Расчеты производятся в денежной форме.

Конечным бенефициарным владельцем Общества является физическое лицо, гражданин РФ Тимохин Роман Сергеевич, ИНН 504790187893.

В период с 02.06.2021 по 31.12.2023г. Общество не получало дивиденды от дочерних компаний.

Вознаграждение совета директоров за период с 02.06.2021 по 31.12.2023г. — не выплачивалось.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала, тыс. руб.:

Показатели	2023г.	2022г.
краткосрочные вознаграждения	4 151	860
долгосрочные вознаграждения	отсутствует	отсутствует
вознаграждения по окончании трудовой деятельности	отсутствует	отсутствует



вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе	отсутствует	отсутствует
иные долгосрочные вознаграждения	отсутствует	отсутствует

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

## 17. Информация по раскрытию рисков

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

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

### **Внешние риски**

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

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

Политические и социальные риски Общества связаны с:

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

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

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

### **Юридические риски и неопределенность**

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

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;

- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

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

### ***Правовые риски***

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

### ***Экологические риски***

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

### ***Инфляционный риск***

Расчетная инфляция в 2023 году в России составляет не менее 15%.

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

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

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

### ***Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин***

Общество является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество заключает внешнеторговые сделки.

### ***Валютный риск***

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России и

целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

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

### ***Кредитный риск***

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

### ***Процентный риск***

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

### ***Налоговые риски***

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

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

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

Руководитель



Соломатина Евгения Сергеевна

15 февраля 2024 года