

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити»

(ООО «Жилой квартал Сити»)

за 2022 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ СИТИ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» (ОГРН 5167746175350), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о финансовых результатах за 2022 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2022 год и отчета о движении денежных средств за 2022 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2022 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Жилой квартал Сити» по состоянию на 31 декабря 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Директор
ООО «Аналитика»
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОРНЗ 21806075968

Рубаник Ольга Николаевна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.
ОРНЗ 11706065267.

29 марта 2023 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"	по ОКПО 04940823		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703417626		
Вид экономической деятельности	Деятельность по управлению холдинг-компаниями	по ОКВЭД 2 70.10.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Местонахождение (адрес)
123290, Москва г, Шмитовский проезд, 39, корп. 2, кв ЭТ 1, пом. XV, каб. 6-8

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

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

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	5 767	7 515	11 208
	в том числе:				
1.1	Нематериальные активы в организации	11101	5 767	7 515	11 208
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	14 879	14 385	420 090
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	2 340	2 329	409 494
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	12 539	12 056	10 595
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	375 701	389 614	-
	в том числе:				
2.1	ОС переданные в аренду	11601	375 701	389 614	-
	Финансовые вложения	1170	3 210 000	3 210 000	2 882 930
	в том числе:				
3.1	Займы выданные	11701	3 210 000	3 210 000	2 882 930
	Отложенные налоговые активы	1180	502 425	258 795	100 688
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 473	4 538	5 719
	в том числе:				
			4 473	4 538	5 719
	Итого по разделу I	1100	4 113 245	3 884 847	3 420 636
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	28 369 278	22 947 455	18 965 724
	в том числе:				
	Материалы	12101	52	58	772

	Товары	12102	3 230	3 230	3 230
	Готовая продукция	12103	378 709	582 704	2 198 680
	Расходы по строительству (подготовке строительства)		27 987 288	22 361 465	16 763 043
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 632 578	1 901 224	964 353
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 495 575	2 345 742	1 960 677
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	262 703	353 090	367 463
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	15 968	16 025	33 373
	Расчеты по налогам и сборам	12303	812	88 623	89 739
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	1 134 258	1 601 684	895 628
	Расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве	12305	81 351	286 320	571 274
	Дебиторская задолженность по передаче объектов по ДДУ	12306	-	-	2 961
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	405 780	-
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	-	405 780	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12402	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	370 159	605 617	693 297
	Прочие оборотные активы	1260	-	10	54
	Итого по разделу II	1200	32 867 590	28 205 827	22 584 104
	БАЛАНС	1600	36 980 835	32 090 674	26 004 740

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 138 907)	(2 123 458)	(935 726)
	Итого по разделу III	1300	(3 138 891)	(2 123 443)	(935 711)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8.1	Заемные средства	1410	17 742 959	10 798 362	11 062 508
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	14 535 117	7 680 925	7 884 230
	Долгосрочные займы	14102	2 500 000	2 500 000	2 500 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	104 531	14 126	74 966
	Проценты по долгосрочным займам	14104	603 312	603 312	603 312
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	338
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17 742 959	10 798 362	11 062 846
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
8.1	Заемные средства	1510	7 363 249	8 243 130	-
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	6 846 572	7 919 770	-
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	516 677	323 360	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	14 995 038	15 159 926	15 872 158
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	93 694	175 727	353 182
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	91 723	92 917	397 532
	Расчеты по налогам и сборам	15203	5 838	10 100	1 007
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	18 926	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	2 620	1 012	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	29 367	64 885	269 337
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15207	14 752 869	14 815 147	14 850 952
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	18 480	12 699	5 447
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	22 376 767	23 415 755	15 877 605
	БАЛАНС	1700	36 980 835	32 090 674	26 004 740

Руководитель

(подпись)

Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.



4

ООО
"Аналитика"

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2022
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"</u>	по ОКПО 04940823		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703417626		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность по управлению холдинг-компаниями</u>	по ОКВЭД 2 70.10.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
6.1	Выручка	2110	300 454	1 976 425
	Себестоимость продаж	2120	(205 527)	(1 616 310)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	94 927	360 115
7.1	Коммерческие расходы	2210	(283 916)	(419 211)
7.1	Управленческие расходы	2220	(616 858)	(493 497)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(805 847)	(552 593)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2	Проценты к получению	2320	99 279	75 437
7.2	Проценты к уплате	2330	(444 533)	(262 521)
6.2	Прочие доходы	2340	25 479	19 856
7.2	Прочие расходы	2350	(133 457)	(625 204)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 259 079)	(1 345 025)
9.1	Налог на прибыль	2410	243 630	158 213
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	243 630	158 213
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 015 449)	(1 186 812)

8

ООО
"Аналитика"

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 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	(1 015 449)	(1 186 812)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

9

ООО
"Аналитика"

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2022 г.

Коды		
0710004		
31	12	2022
04940823		
7703417626		
70.10.2		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити" Форма по ОКУД 0710004
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) 31 12 2022
 Вид экономической деятельности Деятельность по управлению холдинг-компаниями по ОКПО 04940823
 Организационно-правовая форма / форма собственности ОКВЭД 2 ИНН 7703417626
 Ответственность Частная собственность по ОКФС / ОКФС 16
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ 384

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 2020 г.	3100	15	-	-	-	(935 711)	(935 711)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 187 732)	(1 187 732)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 186 812)	(1 186 812)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

корректировка в связи с изменением УП (ФСБУ6)	3228	-	-	-	-	-	-	(920)	(920)
--	------	---	---	---	---	---	---	-------	-------

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 2021 г.	3200	15	-	-	-	(2 123 458)	(2 123 443)
Увеличение капитала - всего: За 2022 г.	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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 015 448)	(1 015 448)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 015 448)	(1 015 448)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
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 2022 г.	3300	15	-	-	-	(3 138 907)	(3 138 892)

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

Наименование показателя	Код	Изменения капитала за 2021 г.		
		На 31 декабря 2020 г.	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов
Капитал - всего				
до корректировок	3400	(935 711)	(1 186 812)	(2 122 523)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3410	-	(920)	(920)
исправлением ошибок	3420	-	-	-
после корректировок	3500	(935 711)	(1 186 812)	(2 123 443)
в том числе:				
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):				
до корректировок	3401	(935 726)	(1 186 812)	(2 122 538)
корректировка в связи с:				
изменением учетной политики	3411	-	(920)	(920)
исправлением ошибок	3421	-	-	-
после корректировок	3501	(935 726)	(1 186 812)	(2 123 458)
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Чистые активы	3600	(3 138 891)	(2 123 443)	(935 711)

14



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

28 марта 2023 г.

ООО
"Аналитика"

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити" по ОКПО
Идентификационный номер налогоплательщика _____ ИНН
Вид экономической деятельности Деятельность по управлению холдинг-компаниями по ОКВЭД 2
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность по ОКОПФ / ОКФС
Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2022
04940823		
7703417626		
70.10.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 916 100	2 012 152
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	297 427	1 620 204
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	143 350	211 813
прочие поступления	4119	1 475 323	180 135
Платежи - всего	4120	(8 229 798)	(9 116 296)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 490 562)	(1 740 786)
в связи с оплатой труда работников	4122	(367 598)	(241 918)
процентов по долговым обязательствам	4123	(22 349)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС	4125	(21 647)	(105)
Расходы на финансирование строительства жилья	4126	(5 951 684)	(5 385 480)
прочие платежи	4129	(375 958)	(1 748 007)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(6 313 698)	(7 104 144)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	435 707	-
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	372 930	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	62 777	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(700 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(700 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	435 707	(700 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	7 207 732	7 716 464
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 207 732	7 716 464
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	(1 565 199)	-
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	(1 565 199)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 642 533	7 716 464
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(235 458)	(87 680)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	605 617	693 297
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	370 159	605 617
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2023 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (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		Переоценка			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2022г. за 2021г.	21 045 19 455	(13 530) (8 247)	- 1 590	- -	(1 748) (5 283)	- -	21 045 21 045	(15 278) (13 530)
в том числе:										
Прочие нематериальные активы	5101 5111	за 2022г. за 2021г.	14 167 12 577	(10 252) (5 773)	- 1 590	- -	(944) (4 479)	- -	14 167 14 167	(11 196) (10 252)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102 5112	за 2022г. за 2021г.	6 878 6 878	(3 278) (2 474)	- -	- -	(804) (804)	- -	6 878 6 878	(4 082) (3 278)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
Всего	5120	-	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		4	4	4	4	2	2
Всего	5130						
в том числе:							
Прочие нематериальные активы	5131			3	3		1
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5132			1	1		1

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			первоначальная стоимость		часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанной на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
			1	1			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы					
НИОКР - всего	5140	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5141	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего в том числе:	5160	за 2022г.	-	-	-	-	
	5170	за 2021г.	-	-	-	-	
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего в том числе: Интерактивная VR планировка с отделкой	5161	за 2022г.	-	-	-	-	
	5171	за 2021г.	-	-	-	-	
	5180	за 2022г.	-	-	-	-	
	5190	за 2021г.	-	1 590	(1 590)	-	
	5181	за 2022г.	-	-	-	-	
	5191	за 2021г.	-	1 590	(1 590)	-	



"Аналитика"

Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(расшифровка подписи)

Руководитель
МОСКВА (подпись)

28 марта 2023 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2022г.	9 607	(7 278)	3 815	-	(1 477)	-	-	-	11 016	(8 676)
	5210	за 2021г.	433 206	(23 712)	797	(424 397)	19 424	(2 989)	-	-	-	9 607
в том числе:												
	Офисное оборудование											
5201	за 2022г.	3 164	(2 231)	1 409	-	(807)	-	-	-	-	4 573	(3 038)
5211	за 2021г.	4 251	(2 477)	-	(1 086)	1 048	(802)	-	-	-	3 164	(2 231)
Здания												
5202	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5212	за 2021г.	418 537	(15 010)	-	(418 537)	15 010	-	-	-	-	-	-
Машины и оборудование (кроме офисного)												
5203	за 2022г.	1 000	(918)	-	-	(82)	-	-	-	-	1 000	(1 000)
5213	за 2021г.	1 000	(722)	-	-	(197)	-	-	-	-	1 000	(918)
Другие виды основных средств												
5204	за 2022г.	3 538	(2 225)	2 405	-	(588)	-	-	-	-	3 538	(2 734)
5214	за 2021г.	7 514	(3 596)	658	(4 633)	3 366	(2 000)	-	-	-	3 538	(2 225)
Транспортные средства												
5205	за 2022г.	1 904	(1 904)	-	-	-	-	-	-	-	1 904	(1 904)
5215	за 2021г.	1 904	(1 904)	-	-	-	-	-	-	-	1 904	(1 904)
Производственный инвентарь												
5206	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5216	за 2021г.	-	-	140	(140)	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего												
5220	за 2022г.	148 537	(28 923)	-	-	(13 913)	-	-	-	-	418 537	(42 836)
5230	за 2021г.	-	-	418 537	-	(13 913)	-	-	-	-	418 537	(28 923)
в том числе:												
Инвестиционная недвижимость												
5221	за 2022г.	148 537	(28 923)	-	-	(13 913)	-	-	-	-	418 537	(42 836)
5231	за 2021г.	-	-	418 537	-	(13 913)	-	-	-	-	148 537	(28 923)

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	5240	за 2022г.	12 056	5 831	(1 533)	(3 815)	12 539
	5250	за 2021г.	10 595	2 258	-	(797)	12 056
в том числе:	5241	за 2022г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2021г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	35
в том числе:			
Макет ЖК "Headliner" в масштабе 1:235	5261	-	35
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 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	375 701	389 614	-
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	3 580 897	2 585 336	2 892 828
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	472	472	878
	5288	-	-	-

22



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

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 2022г.	3 210 000	-	-	-	-	-	-	3 210 000	-
	5311	за 2021г.	2 882 930	-	700 000	(372 930)	-	-	-	3 210 000	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2022г.	3 210 000	-	-	-	-	-	-	3 210 000	-
	5312	за 2021г.	2 882 930	-	700 000	(372 930)	-	-	-	3 210 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2022г.	405 780	-	-	(372 930)	-	(32 850)	-	-	-
	5315	за 2021г.	-	-	405 780	-	-	-	-	405 780	-
в том числе:											
Займы выданные	5306	за 2022г.	372 930	-	-	(372 930)	-	-	-	-	-
	5316	за 2021г.	-	-	372 930	-	-	-	-	372 930	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5307	за 2022г.	32 850	-	-	-	-	(32 850)	-	-	-
	5317	за 2021г.	-	-	32 850	-	-	-	-	32 850	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2022г.	3 615 780	-	1 105 780	(372 930)	-	(32 850)	-	3 210 000	-
	5310	за 2021г.	2 882 930	-	-	(372 930)	-	-	-	3 615 780	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-

24

Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)



ООО
"Аналитика"

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость		балансовая стоимость		поступления и затраты	выбыло		оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
			величина резерва под снижение стоимости	себе-стоимость	балансовая стоимость	себе-стоимость		резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400 5420	за 2022г. за 2021г.	22 947 456 18 965 724	- -	22 947 456 18 965 724	5 965 676 6 024 034	(543 853) (2 042 303)	- -	X X	28 369 278 22 947 456	- -	28 369 278 22 947 456	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401 5421	за 2022г. за 2021г.	58 772	- -	58 772	12 904 6 401	(12 910) (7 115)	- -	- -	52 58	- -	52 58	
Готовая продукция	5402	за 2021г.	582 704	-	582 704	-	(203 994)	-	-	378 709	-	378 709	
Товары для перепродажи	5403	за 2022г.	3 230	-	2 198 680	-	(1 015 976)	-	-	562 704	-	562 704	
	5423	за 2021г.	3 230	-	3 230	1 533	(1 533)	-	-	3 230	-	3 230	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2022г.	-	-	3 230	-	-	-	-	3 230	-	3 230	
	5424	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2022г.	-	-	-	283 916	(283 916)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2021г.	-	-	-	419 211	(419 211)	-	-	-	-	-	
Расходы по строительству (подготовке строительства)	5407	за 2022г.	22 361 465	-	22 361 465	5 667 323	(41 500)	-	-	27 987 288	-	27 987 288	
	5427	за 2021г.	16 763 043	-	16 763 043	5 596 422	-	-	-	22 361 465	-	22 361 465	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 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	-	-	-



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)
28 марта 2023 г.

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	учтенная по условиям договора	величине 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	перевод из долго-краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2022г.	1 110 000	-	220 000	-	(1 214 300)	-	-	-	-	-	-	-	115 700	-
	5521	за 2021г.	-	-	1 660 000	-	(550 000)	-	-	-	-	-	-	-	1 110 000	-
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по Договорам беспроцентного займа	5505	за 2022г.	1 110 000	-	220 000	-	(1 214 300)	-	-	-	-	-	-	-	115 700	-
	5525	за 2021г.	-	-	1 660 000	-	(550 000)	-	-	-	-	-	-	-	1 110 000	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2022г.	1 243 661	(7 918)	549 461	-	(413 932)	-	-	(353)	(6 361)	-	-	1 382 320	(2 445)	
	5530	за 2021г.	1 968 596	(7 918)	394 328	-	(1 119 264)	-	-	-	-	-	-	1 243 661	(7 918)	
в том числе:																
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2022г.	16 025	-	6 023	-	(5 727)	-	-	(353)	-	-	-	15 968	-	
	5531	за 2021г.	33 373	-	3 580	-	(20 929)	-	-	-	-	-	-	16 025	-	
Авансы выданные	5512	за 2022г.	361 009	(7 918)	23 678	-	(119 538)	-	-	-	(6 361)	-	-	265 148	(2 445)	
	5532	за 2021г.	375 362	(7 918)	127 434	-	(141 807)	-	-	-	-	-	-	361 009	(7 918)	
Прочая	5513	за 2022г.	560 307	-	511 765	-	(72 219)	-	-	-	-	-	-	1 019 853	-	
	5533	за 2021г.	985 606	-	263 314	-	(868 613)	-	-	-	-	-	-	580 307	-	
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2022г.	296 320	-	8 479	-	(213 448)	-	-	-	-	-	-	81 351	-	
	5534	за 2021г.	571 274	-	-	-	(284 954)	-	-	-	-	-	-	286 320	-	
Задолженность по передаче объектов ДДУ	5515	за 2022г.	2 961	-	-	-	(2 961)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5500	за 2022г.	2 353 661	(7 918)	769 461	-	(1 625 232)	-	-	(353)	(6 361)	-	-	1 498 020	(2 445)	
Итого	5520	за 2021г.	1 968 596	(7 918)	2 054 328	-	(1 689 264)	-	-	-	-	-	-	2 353 661	(7 918)	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		На 31 декабря 2020 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	2 445	-	7 918	-	7 918	-
в том числе:							
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 445	-	7 918	-	7 918	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	спливание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2022г.	10 798 363	6 854 192	90 405	-	-	5 213 495	-	22 956 454
в том числе:		за 2021г.	11 062 508	4 289 620	262 520	-	-	(4 554 325)	-	10 798 363
кредиты	5552	за 2022г.	7 695 051	6 854 192	90 405	-	-	-	-	14 639 648
займы	5553	за 2021г.	7 959 196	4 289 620	561	-	-	(4 554 325)	-	7 695 051
прочая	5573	за 2021г.	3 103 312	-	-	-	-	-	-	3 103 312
	5554	за 2022г.	3 103 312	-	-	-	-	-	-	3 103 312
	5574	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по ДДУ	5555	за 2022г.	-	-	-	-	-	5 213 495	X	5 213 495
	5575	за 2021г.	-	-	-	-	-	X	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2022г.	23 403 056	637 877	354 727	(2 035 612)	(1 763)	(5 213 495)	-	17 144 792
в том числе:	5580	за 2021г.	15 872 158	3 609 196	261 960	(894 594)	-	4 554 325	-	23 403 056
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2022г.	175 727	45 872	-	(127 905)	-	-	-	93 694
авансы полученные	5581	за 2021г.	353 182	57 277	-	(234 733)	-	-	-	175 727
	5562	за 2022г.	92 917	81 645	-	(82 606)	(333)	-	-	91 723
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2021г.	397 532	57 306	-	(381 922)	-	-	-	92 917
кредиты	5563	за 2022г.	10 100	16 470	301	(2 107)	-	-	-	24 764
займы	5583	за 2021г.	1 007	48 319	-	(39 226)	-	-	-	10 100
прочая	5564	за 2022г.	8 243 130	492 002	354 128	(1 726 010)	-	-	-	7 363 249
	5584	за 2021г.	-	3 428 845	261 960	-	-	4 554 325	-	8 243 130
	5565	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2021г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по ДДУ	5566*	за 2022г.	56 036	1 889	299	(34 707)	(1 530)	-	-	31 987
прочая	5586	за 2021г.	289 485	19 449	-	(222 898)	-	-	-	66 036
Обязательства по ДДУ	5567	за 2022г.	14 815 147	-	-	(62 278)	-	(5 213 495)	X	9 539 374
Итого	5550	за 2022г.	34 201 419	7 492 069	445 132	(2 035 612)	(1 763)	X	-	40 101 246
	5570	за 2021г.	26 934 666	7 898 616	524 480	(894 594)	-	X	-	34 201 419

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

29

ООО
"Аналитика"

Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

Руководитель ООО
(подпись)
Синь
28 марта 2023 г.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ ООО 51877687580
МОСКВА

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2022г.	за 2021г.
Материальные затраты	5670	10 310	6 202
Расходы на оплату труда	5620	332 683	209 033
Отчисления на социальные нужды	5630	62 866	44 508
Амортизация	5640	17 138	21 760
Прочие затраты	5650	477 777	631 205
Итого по элементам	5660	900 774	912 708
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	205 527	1 616 310
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 106 301	2 529 018

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



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	12 699	27 734	(17 768)	(4 185)	18 480
в том числе:						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	5701	12 699	27 734	(17 768)	(4 185)	18 480

Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(расшифровка подписи)



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
Полученные - всего	5800	23 331 031	19 319 852	9 061 535
в том числе:				
Договор залога доли в УК	5801	15	7	7
Денежные средства должников на счетах Эскроу	5802	23 331 016	19 319 836	9 061 528
Выданные - всего	5810	42 596 871	40 787 479	36 581 324
в том числе:				
Договор № 119/19/ДЗИП-01 от 24.08.2020	5811	374 000	374 000	374 000
Договор № 86/20/ДЗБС-01 от 14.08.2020	5812	60 692	606	3 404 871
Договор № 86/20/ДЗИП-01 от 24.08.2020	5813	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Договор № 119/19/ДЗБС-01 от 25.02.2020	5814	60 692	606	4 554 325
Договор № 86/20/ДЗИП-02 от 02.07.2021	5815	500 000	500 000	-
Договор № 86/20/ДЗИП-03 от 12.08.2021	5816	200 000	200 000	-
Обязательства по Договорам долевого участия	5817	38 901 487	37 212 268	25 748 128

32



Данько О.С. по Дов. №
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

ООО
"Аналитика"

Общество с ограниченной ответственностью
«Жилой квартал Сити» (ООО «Жилой квартал Сити»)
Россия, 123290, г.Москва, Шмитовский проезд, дом 39, корпус 2, эт.1, пом.XV, каб.6-8
ИНН 7703417626 КПП 770301001

ПОЯСНЕНИЯ

к Бухгалтерскому балансу и к Отчету о финансовых результатах
ЗА 2022 ГОД

Сведения об организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» зарегистрировано 06.10.2016 в Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 5167746175350.
- ИНН 7703417626 / КПП 770301001
- Юридический адрес: 123290, г.Москва, Шмитовский проезд, дом 39, корпус 2, эт.1, пом.ХV, каб.6-8
- Уставный капитал предприятия составляет 15 285,71 руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- Списочная численность работников на 31.12.2022 года составила 50 человек

С 12.12.2022 в Устав Общества внесены изменения. Согласно данным изменениям основными видами деятельности являются:

- Инвестиционная и финансовая деятельность;
- Строительная и связанная с ней деятельность;
- Экспортно-импортные операции;
- Консультационная и маркетинговая деятельность;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Оказание юридических услуг, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;

Согласно Уставу, органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор

Высшим органом управления является Общее собрание участников

Общество осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса на основании:

- Разрешения на строительство № 77-181000-013454-2016, выданного 19.10.2016
- Разрешения на строительство № 77-181000-017452-2018, выданного 27.06.2018

В 2022 году Общество осуществляло деятельность Инвестора-застройщика по строительству Многофункционального жилого комплекса по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39-Мукомольный проезд, вл. 6 Участок 2., а так же реализацией объектов недвижимости по введенным в эксплуатацию объектам в 2019 году, а именно:

1. 29.10.2019 объект Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл.39-Мукомольный проезд, вл. 6 Участок 1, Пресненский район, ЦАО. Этап 1-Корпус 3 в эксплуатацию, был введен в эксплуатацию согласно разрешению на ввод № 77-181000-009163-2019, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
2. 30.12.2019 объект Многофункциональный жилой комплекс по адресу: Шмитовский проезд, вл.39-Мукомольный проезд, вл. 6 Участок 1, Пресненский район, ЦАО. в эксплуатацию, был введен в эксплуатацию согласно разрешению на ввод № 77-181000-009308-2019, выданным Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

Аудитором Общества в 2022 году является ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, тел.+7 (499) 642-60 57, адрес электронной почты audit@uaf.ru. ООО «Аналитика» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

Управление Обществом осуществляет ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 15.08.2019г до 14.08.2022; с 15.08.2022 на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 15.08.2022.

Руководитель Общества - Киселев Станислав Владиславович – Генеральный директор ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества в объеме и с ограничениями, установленными Уставом, иными документами внутреннего нормативного регулирования.

Управляющая компания несет ответственность за своевременность, достоверность и полноту сведений, содержащихся в представляемых на утверждение Общему собранию и Совету директоров Общества бухгалтерских отчетах, а также за достоверность и полноту данных о деятельности Общества, представляемых налоговым органам от имени Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется организацией ООО «РСГ-Бизнес Сервис» по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 15.08.2019г до 14.08.2022; с 15.08.2022 на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 15.08.2022.

Связанные стороны Общества:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	ООО «ЭнКо Инвест»	123290, Москва г, проезд Шмитовский, д. 39, к. 3, этаж -1, помещ. III, кабинет 4-25	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	99%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	4 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		
Основной управленческий персонал					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	ООО

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единичного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	6 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании / членами Совета директоров Общества		
Другие связанные стороны					
1	35 Юридических лица	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом		
2	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества		

Информация по операциям со связанными сторонами (ПБУ 11/2008)

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

Операции со связанными сторонами

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Безвозмездная передача имущества	-	550 000
Контролирующее хозяйственное общество	-	550 000
Предоставление беспроцентных займов	220 000	1 660 000
Другие связанные стороны	220 000	1 660 000
Погашение беспроцентных займов выданных	1 214 300	550 000
Другие связанные стороны	1 214 300	550 000
Предоставление процентных займов	-	700 000
Другие связанные стороны	-	700 000
Погашение процентных займов выданных	372 930	-
Другие связанные стороны	372 930	-

Наименование	2022 год, тыс. руб.	2021 год, тыс. руб.
Получение займов	-	-
Другие связанные стороны	-	-
Погашение займов	-	-
Другие связанные стороны	-	-
Начисление процентов к получению	55 208	33 069
Другие связанные стороны	55 208	33 069
Начисление процентов к уплате	-	-
Другие связанные стороны	-	-
Погашение процентов к уплате	62 777	-
Другие связанные стороны	62 777	-
Услуги управления	117 710	101 675
ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	117 710	101 675
Услуги полученные	269 940	339 622
Другие связанные стороны	269 940	339 622
Услуги оказанные	45 708	13 010
Другие связанные стороны	45 708	13 010

Незавершенные операции со связанными сторонами

Наименование	31.12.2022	Срок погашения	31.12.2021	Срок погашения	Форма расчетов
Дебиторская задолженность	219 524	-	1 212 372	-	-
Управляющая компания	8 695	2023 год			
Другие связанные стороны	4 229	2023 год	40 053	2022 год	денежная
Другие связанные стороны	206 600	2024-2031 гг	1 172 319	2024-2031 гг	денежная
Кредиторская задолженность	65 003	-	157 069	-	-
Управляющая компания	11 979	2023 год	35 112	2022 год	денежная
Другие связанные стороны	53 024	2023 год	121 957	2022 год	денежная
Задолженность по выданным займам	3 200 000	-	3 572 930	-	-
Другие связанные стороны	3 200 000	2024 год	3 200 000	2024 год	денежная
Другие связанные стороны	-	-	372 930	2022 год	денежная
Задолженность по займам полученным	3 103 312	-	3 103 312	-	-
Другие связанные стороны	3 103 312	2031 год	3 103 312	2031 год	денежная

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

В соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» (ПБУ 1/2008) Обществом утверждена учетная политика.

Рабочий план счетов разработан в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению, утвержденной приказом Минфин РФ от 31.10.2000 № 94-н.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

1. Нематериальные активы

Порядок принятия к бухгалтерскому учету объекта в качестве нематериального актива, его движение и порядок выбытия регулируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (ред. от 24.12.2010). К нематериальным активам Общества относятся:

- исключительное право патентообладателя на изобретения, промышленные образцы и полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право владельца на товарный знак, знак обслуживания;
- положительная деловая репутация.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект. Нематериальные активы принимаются к учету по первоначальной стоимости, складывающейся из суммы фактических расходов на их приобретение, создание или изготовление за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Наличие и движение нематериальных активов в Обществе приведено в таблицах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 в Приложении к Пояснениям.

2. Основные средства:

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на их приобретение (сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

Доходы и потери от выбытия основных средств отражены в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

С 01.01.2022 Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020), утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности при первом применении ФСБУ 6/2020, допускается Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.

В связи с этим отчетности за 2022 год внесены следующие исправления в данные за 2021 год.

Строка Бухгалтерского баланса	Было	Стало
Стр.11501	3 481	2 329
Стр.1180	258 889	258 795
Стр. 1370	(2 122 538)	(2 123 458)
Стр. 1420	325	-

Наличие и движение основных средств в Обществе приведено в таблицах 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 в Приложении к Пояснениям.

Арендованные основные средства:

В учете Общества на счете 001 «Арендованные основные средства» отражены следующие объекты:

**Таблица № 2.5 Расшифровка строки 5283 табл.2.4
 Арендованные основные средства (тыс. руб.)**

Арендованные основные средства	Сумма, тыс. руб.
Земельный участок 12 058 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39 стр. 2,49,65	86
Земельный участок 1203 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39Б	107 271
Земельный участок 37 127 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39 стр. 4,5,6,12,13,16,17	3 299 467
Земельный участок 8 645 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39	163 260
Нежилое помещение № V по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корпус 1	10 813
Итого	3 580 897

Основные средства переданные в аренду

В течение проверяемого периода Общество предоставляло в аренду нежилые помещения. Предоставленные в аренду помещения в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства в организации». В Бухгалтерской отчетности данные объекты отражены в составе строки 1160 «Доходные вложения»

**Таблица № 2.6 Расшифровка строки 1160 табл.2.1
 Основные средства в составе доходных вложений (тыс. руб.)**

Наименование объекта	Первоначальная стоимость	Начислено амортизации по состоянию на 31.12.2022	Остаточная стоимость по состоянию на 31.12.2022
Нежилое № МК0001-02-06-01-02-010; 77 01 00 00 01/5200; очередь 1, корп. 1	12 522	902	11 620
Нежилое № МК0002-02-02-01-01-009; очередь 1, корп. 2 (121,70 кв.м.)	25 712	2 564	23 148
Нежилое № МК0002-02-02-01-01-010; очередь 1, корп. 2 (167,80 кв.м.)	35 451	3 535	31 916
Нежилое № МК0002-02-03-01-01-012; очередь 1, корп. 2 (291,60 кв.м.)	61 607	6 144	55 463
Нежилое № МК0003-02-01-01-01-001; очередь 1, корп. 3 (203,40 кв.м.)	39 095	4 115	34 980
Нежилое № МК0003-02-01-01-01-002; очередь 1, корп. 3 (596,80 кв.м.)	136 922	14 413	122 509
Нежилое № МК0003-02-02-01-01-003; очередь 1, корп. 3 (250,30 кв.м.)	48 109	5 064	43 045
Нежилое № МК0003-02-02-01-01-004; очередь 1, корп. 3 (288,10 кв.м.)	55 375	5 829	49 546
Нежилое помещение № 2 _очередь 1, корпус 1 (25,8 кв.м)	3 744	270	3 474
Итого			375 701

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете на счете 58 «Финансовые вложение» и принимаются к бухгалтерскому учету по их первоначальной стоимости с учетом расходов, поименованных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Общество учитывает в составе финансовых вложений следующие виды активов при одновременном выполнении условий п.2 ПБУ 19/02:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций;
- долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных Обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения учитываются на счете 58 «Финансовые вложения» в разрезе субсчетов за исключением депозитных вкладов.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретаемых за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Долгосрочные финансовые вложения отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе Внеоборотных активов по строке 1170 «Финансовые вложения»

Краткосрочные финансовые вложения отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе Оборотных активов по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

Сумма финансовых вложений на балансе общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 3 210 000 тыс. руб.

Информации и наличии и движении финансовых вложений в Обществе отражено в таблице 3.1 в Приложении к Пояснениям.

Таблица №3.3 Расшифровка финансовых вложений (строка 1170)
на 31.12.2022 (тыс. руб.)

Вид деятельности	сумма вложений на 31.12.2022	сумма вложений на 31.12.2021	сумма вложений на 31.12.2020
Займы выданные	3 210 000	3 210 000	2 882 930
Итого	3 210 000	3 210 000	2 882 930

Таблица №3.4 Расшифровка финансовых вложений (строка 1240)
на 31.12.2022 (тыс. руб.)

Вид деятельности	сумма вложений на 31.12.2022	сумма вложений на 31.12.2021	сумма вложений на 31.12.2020
Займы выданные	-	372 930	-
Приобретенные права	-	32 850	-
Итого	-	405 780	-

4. Запасы

Стоимость вложений в строительство объекта отражается на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Стоимость квадратных метров, построенных объектов недвижимости в рамках договоров долевого строительства, но не переданных дольщикам отражается на счете 08.34, а в Бухгалтерском балансе в составе расчетов по договорам долевого участия в составе данных по строке «Дебиторская задолженность».

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат приходящихся на каждую очередь строительства;
- общих затрат в целом по строительству, приходящихся на все очереди строительства.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, осуществляется так же по видам затрат.

Методом учета затрат на производство объектов капитального строительства является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства в соответствии с договором, заключенным с Заказчиком, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания работ по заказу (объекту) – до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Наличие и движение запасов отражено в таблицах 4.1, 4.2 в Приложении к Пояснениям.

Таблица № 4.3 Расшифровка строки 1210 «Запасы»
на 31.12.2022 (тыс. руб.)

Наименование	Сумма
Строительство объектов основных средств	27 987 288
77 01 00 00 07/0210 г. Москва, ЖК Сити, очередь 1, Наружные сети водопровода	24 123
77 01 00 00 08/0240 г. Москва, ЖК Сити, очередь 1, Наружные сети канализации	66 679
77 02 00 00 01/8000 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Прочие затраты	5 858 930
77 02 00 00 02/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 8	460 583
77 02 00 00 02/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 9	3 043 387
77 02 00 00 03/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 10	1 740 897
77 02 00 00 04/4060 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Детский сад на 130 чел.	158 742
77 02 00 00 05/3540 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Паркинг (стилобат)	1 577 003
77 02 00 00 06/0210 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Наружные сети водопровода	11 881
77 02 00 00 07/0240 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Наружные сети канализации	38 765
77 02 00 00 08/0260 г. Москва, ЖК Сити, очередь 2, Наружные сети водостока	54 362
77 03 00 00 01/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 4	2 370 438
77 03 00 00 01/8000 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Прочие затраты	8 178 826
77 03 00 00 02/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 5	975 793
77 03 00 00 03/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 6	1 443 444
77 03 00 00 04/5200 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 7	999 628
77 03 00 00 05/3540 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Общественный центр	3 696
77 03 00 00 05/3540 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Паркинг (стилобат)	906 606
77 03 00 00 06/0210 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети водопровода	6 291
77 03 00 00 07/0240 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети канализации	10 789
77 03 00 00 08/0260 г. Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети водостока	17 293

Расходы по строительству (подготовке строительства)	39 130
Материалы	52
Адаптер HTC VIVE	34
Бензин АИ-95	5
Комплект крепления для шлема HTC VIVE Pro	8
Стойка-тренога Falcon Eyes FlyStand 2800	5
Товары	3 230
Мебель	742
Машиноместо № 23 по адресу: г. Москва, Шмитовский пр-д д. 39, стр.5	2 488
Готовая продукция	378 709
Машиноместо г. Москва, ЖК Сити, очередь 1, Паркинг	197 009
Нежилые помещения, г. Москва, ЖК Сити	181 701
ВСЕГО:	28 369 278

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, кредитов и займов приведена в Таблице № 5.1 и 5.3 в Приложении к Пояснениям.

Беспроцентные займы отражены в составе оборотных активов Бухгалтерского баланса по строке 1230 «Дебиторская задолженность» с обязательным раскрытием информации о долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

6. Доходы организации:

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от продажи продукции и товаров, поступления, связанные с выполнением работ, оказанием услуг.

Таблица №6.1 Доходы по обычным видам деятельности
(строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах)

Вид доходов	Сумма доходов, тыс. руб. 2022 г	Сумма доходов, тыс. руб. 2021 г
Аренда коммерческой недвижимости	47 388	15 953
Вознаграждение агента	11 356	21 577
Вознаграждение агента бронирование	466	251
Выручка от прочей деятельности	-	2 969
Прочие	1 563	1 305
Реализация жилой недвижимости	55 768	1 363 498
Реализация нежилой недвижимости	9 109	191 608
Реализация паркингов (машиноместо)	174 804	379 266
ИТОГО	300 454	1 976 425

Доходы, которые могут быть получены по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения
- Курсовые разницы и пр.

44

ООО
"Аналитика" 10

Таблица №6.2 Прочие доходы (строки 2320 «Проценты к получению»,
 2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах)

Показатель	Сумма (без НДС), тыс. руб. 2022 г.	Сумма (без НДС), тыс. руб. 2021 г.	Код строки ф. №2
Доходы от списания кредиторской задолженности	1 763	-	стр.2340
Прочие внереализационные доходы (расходы)	1 705	7 638	стр.2340
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	4 185	1 237	стр.2340
Реализация ОС	-	1 065	стр.2340
Штрафы и пени по договорам	17 826	9 131	стр.2340
Штрафы, пени, неустойки к получению	-	786	стр.2340
Процентные платежи по займам	56 459	34 320	стр.2320
Процентные поступления на остаток по р/сч	42 820	41 117	стр.2320
Итого	124 758	95 293	

7. Расходы организации:

Порядок учета расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» ПБУ 10/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 мая 1999 г. № 33н.

Расходы подразделяются на:

1. Расходы по обычным видам деятельности,
2. Прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и 44 «Расходы на продажу» и в конце каждого месяца заключительными оборотами списываются в дебет соответствующих субсчетов счета 90 «Продажи» в аналитике.

Таблица №7.1 Расходы по обычным видам деятельности
 (строки 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах)

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2022 год	2021 год
Коммерческие расходы в том числе:	2210	283 916	419 211
Амортизация		2 425	7 345
Аренда каналов связи		3	-
Аренда объекта недвижимости		1 691	7 158
Аренда офиса		6 209	-
Вознаграждение по агентским договорам		9	30
Госпошлина		371	456
Запчасти и материалы к офисной технике		-	38
Канцтовары/ хозтовары		188	115
Командировочные расходы		2	60
Консультационно информационные услуги		1 213	4 681
Невозмещаемые госпошлины		242	826
Нотариальные услуги		-	14
Обучение персонала		-	1 012
Оформление и обустройство офисов		-	127
Приобретение программных продуктов, лицензий		1 325	791
Прочие имиджевые мероприятия		1 844	13 805
Прочие профессиональные услуги		7 966	11 871

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2022 год	2021 год
Прочие расходы по офису		628	354
Прочие расходы, связанные с реализацией		19 715	3 222
Размещение рекламы		143 247	143 289
Расходы на участие в выставках, прочих имиджевых мероприятиях (ненормируемые)		865	1 181
Расходы по привлечению клиентов		88 259	199 126
Реализация PR-стратегии		175	-
Регистрация прав на объекты недвижимости		409	5 645
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений		-	4
Техническое сопровождение		-	560
Услуги по информационно-техническому обслуживанию		37	62
Услуги по эксплуатации и содержанию		5 039	7 160
Услуги регистраторов		2 055	10 259
Участие в общественно-экономических мероприятиях		-	19
Управленческие расходы в том числе:	2220	616 858	493 497
Амортизация		14 422	14 395
Аренда автостоянки		67	128
Аренда земельного участка		1 835	1 415
Аренда машин/проезды		5	-
Вознаграждение по агентским договорам		508	424
ГСМ		242	347
ДМС персонала		1 609	1 032
Имущественные налоги		19	19
Инициативный аудит		1 860	1 880
Канцтовары/хозтовары		97	92
Командировочные расходы		800	734
Консультационно информационные услуги		135	655
Нотариальные услуги		8	21
Обучение персонала			24
Обязательный аудит		14 643	700
Оплата больничного		60	16
Оплата труда		309 255	196 284
Оформление и обустройство офисов		5 756	-
Почтово-телеграфные расходы		1	8
Предоставление неисключительных прав использования ТЗ		8 305	88 950
Приобретение программных продуктов, лицензий		74	350
Прочие производственные расходы			-
Прочие профессиональные услуги		133	341
Прочие расходы на транспорт		65	-
Прочие расходы по офису		1 119	711
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков		23 368	13 146
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений		3 857	-
Социальные налоги		62 608	43 402
Списание материалов		26	148
Списание стоим-ти спец.одежды		123	39

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2022 год	2021 год
Страхование автотранспорта		129	118
Уборка офисов		4 378	-
Услуги Интернет		357	314
Услуги мобильной связи		93	77
Услуги по информационно-техническому обслуживанию		8	86
Услуги по охране		25 703	-
Услуги по ремонту и обслуж автотранспорта, запчастей (не приним.в НУ)		94	197
Услуги по ремонту и обслуживанию автотранспорта		204	188
Услуги по управлению		125 858	115 887
Услуги по эксплуатации и содержанию		2 613	6 425
Юридические услуги		6 423	4 948

Расходы предприятия, отражаемые в учете на счете 91.02 «Прочие расходы», отражаются в «Отчете о финансовых результатах» по строкам 2330, 2350.

Таблица №7.2 Прочие расходы
(строки 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Строка отчета о финансовых результатах
	2022 год	2021 год	
Госпошлина, прочие налоги и сборы	230	25	стр.2350
Исполнение прочих обязательств, не прин. в НУ	216	534	стр.2350
Комиссии банков	20 150	6 272	стр.2350
Льготы, мат. помощь	100	214	стр.2350
Налог на имущество	16 397	8 725	стр.2350
Прочие внереализационные доходы (расходы)	49 561	45 330	стр.2350
Прочие компенсации, возмещения	7 871	11 803	стр.2350
Расходы от списания дебиторской задолженности по истечении срока исковой давности	353	-	стр.2350
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд	1 721	550 000	стр.2350
Реализация ОС	-	720	стр.2350
Резервы по сомнительным долгам (не приним.в НУ)	34 238	-	стр.2350
Списание выделенного НДС на прочие расходы	24	34	стр.2350
Списание, выбытие имущества, не приним. в НУ	1 902	955	стр.2350
Судебные расходы	369	539	стр.2350
Штрафы и пени	326	54	стр.2350
Процентные платежи по кредитам	444 533	262 521	стр.2330
ИТОГО	577 989	887 725	

Штрафы, пени, неустойки, возмещение причиненных Обществу убытков, принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных Обществом.

8. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н

Общество в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в соответствии с п.6 ПБУ 15/08

Проценты, начисленные по полученным долгосрочным договорам займа, отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе строки 1410 «Заемные средства»

Таблица № 8.1 Кредиты и займы
(строки 1410,1510 Бухгалтерского баланса (тыс. руб.))

№ п/п	Вид деятельности	Сумма задолж-ти на 31.12.2022	Сумма задолж-ти на 31.12.2021	Сумма задолж-ти на 31.12.2020
1	Долгосрочные кредиты	14 535 117	7 680 925	7 884 230
2	Долгосрочные займы	2 500 000	2 500 000	2 500 000
3	Проценты по долгосрочным займам	603 312	603 312	603 312
4	Проценты по долгосрочным кредитам	104 531	14 126	74 966
5	Краткосрочные кредиты	6 846 572	7 919 770	-
6	Проценты по краткосрочным кредитам	516 677	323 360	-
	Итого	25 106 208	19 041 492	11 062 508

9. Расчет налога на прибыль

Обществом применяется измененная форма Отчета о финансовых результатах (Приказ Минфина России от 19.04.2019 N 61н). В частности, по строке 2410 отражается налог на прибыль. Показатель строки определяется расчетным путем как сумма показателей строк 2411 «Текущий налог на прибыль» (по данной строке отражается сумма налога на прибыль, начисленная к уплате в бюджет, отраженная в Налоговой декларации по налогу на прибыль) и 2412 «Отложенный налог на прибыль» (по данной строке отражается информация о суммарном изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, признанных в бухгалтерском учете в соответствии с требованиями ПБУ 18/02, за отчетный период).

С учетом изменений, внесенные в ПБУ 18/02 Приказом Минфина России от 20.11.2018 N 236н, показатель строки 2411 определяется исходя из показателей условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых доходов и расходов, и отложенного налога на прибыль.

Таб. 9.1 «Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль»

Показатели	На 31.12.2022, тыс. руб.	На 31.12.2021, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	(1 259 079)	(1 345 025)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411) в т.ч.:	-	-
Условный расход (доход) по налогу на прибыль	251 816	269 005
Изменение отложенных налоговых активов	(243 630)	(158 213)
Изменение отложенных налоговых обязательств	-	-
Постоянный налоговый расход	(8 186)	(110 792)
Постоянный налоговый доход	-	-
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	243 630	158 213
Налог на прибыль (стр.2410)= стр. 2411+2412	243 630	158 213

По состоянию на 31.12.2022 года нераспределенный убыток составляет 3 138 891 тыс. руб.

Чистый убыток за 2022 составил 1 015 449 тыс. руб.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2020 года составляют отрицательную величину в размере 935 711 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества составляют отрицательную величину в размере 2 123 443 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы Общества составляют отрицательную величину в размере 3 138 891 тыс. руб.

10. Резервы:

В 2022 году Общество создавало оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков. Информации по ним приведена в Таблице № 7 в Приложении к Пояснениям.

В 2022 году Общество создавало резервы по сомнительным долгам в размере 888 тыс. рублей, а так же резервы под обесценение финансовых вложений в размере 32 850 тыс. рублей.

В 2022 году Общество списало Дебиторскую задолженность за счет созданного ранее резерва по сомнительным долгам в размере 6 361 тыс. рублей.

Резерв по сомнительным долгам создается (корректируется ранее созданный) на последнюю отчетную дату при составлении отчетности за полугодие и год.

При оценке необходимости создания резерва по сомнительным долгам анализируется дебиторская задолженность всех контрагентов, за исключением задолженности бюджета и внебюджетных фондов.

Резерв по сомнительным долгам может не создаваться компаниями, чья величина дебиторской задолженности в общей сумме активов (валюта баланса) составляет не более 5 (пяти) процентов.

Величины создаваемого резерва

Срок со дня истечения срока погашения задолженности*	Процент создаваемого резерва
До 180 дней	Резерв не создается
181 – 365 дней	75 %
Более 365 дней	100%

По состоянию на 31.12.2022 года Обществом создан резерв в размере 35 295 тыс. руб.

11. Обеспечения обязательств

Информация по имеющимся у Общества по состоянию на 31.12.2022 обеспечениям обязательств и платежей отражена в таблице № 8 в Приложении к пояснениям.

12. События после отчетной даты

Общество не осуществляло после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений.

В результате произошедших внешнеполитических событий в 2022 году на деятельность Общества оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для Общества.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на деятельность Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках оказали влияние на потребительские ожидания на рынке недвижимости, на рынке заимствования капиталов, что

привело к необходимости принятия дополнительных мер по обеспечению и сохранению эффективной предпринимательской деятельности Общества;
- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше 12 (Двенадцати) месяцев после окончания отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Данный вывод основывается на информации, доступной на момент подписания данной бухгалтерской отчетности, и влияние дальнейших событий на деятельность Общества в дальнейшем может отличаться от оценки руководства.

В настоящее время руководство Общества внимательно следит за развитием ситуации и будет предпринимать все необходимые и возможные меры для смягчения последствий, возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов

13. Судебные разбирательства

В 2022 году Общество не предъявляло иски, по которым ведутся судебные разбирательства. Общество не имело предъявленных требований, по которым судебные разбирательства предполагались бы в 2023 году.

14. Риски

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. Общество оценивает рыночный риск как возможный. Рынок недвижимости подвержен периодам роста и спада. В последнее время рынок растет и претерпевает различные изменения. Однако возводимый Обществом объект квартал вошел в топ-5 проектов бизнес-класса в границах старой Москвы. Выручка общества обеспечена заключенными договорами долевого участия в строительстве, а так же высоким спросом продаж на построенные объекты недвижимости.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный. Общество имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный, поскольку доля привлечённых денежных средств незначительна.

Правовой риск. Общество оценивает правовой риск как незначительный. Общество намеренно не нарушает договорные обязательства по текущим контрактам (как по доходным, так и по расходным). Общество не сталкивается с грубыми нарушениями контрактов с третьими сторонами, а при возникновении спорных ситуаций находит оптимальные варианты решения, с целью недопущения судебных разбирательств

15. Непрерывность деятельности

В 2022 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично. Общество и дальше намерено проводить работу по оптимизации своих расходов и увеличению доходной части, что позволяет

планировать получение положительного результата по текущей деятельности и в последующих отчетных периодах.

ЖК «Headliner» возводится на земельном участке площадью более 6 га по проекту Архитектурного бюро «Остоженка». Квартал будет состоять из десяти высотных зданий. Общая площадь комплекса – 500 тыс. кв. м. На данный момент введена в эксплуатацию первая очередь строительства. Вместе с тем, в проверяемом периоде Общество продолжало вести строительство многофункционального жилого комплекса «Headliner» 2-ой очереди, которая будет состоять из семи разно-этажных (от 5 до 53 этажей) жилых корпусов и детского сада. Общая площадь – более 300 тыс. кв. м. Вторая очередь будет реализована в два этапа. Первый состоит из трех домов общей площадью 65,6 тыс. кв. м, в которых расположатся 927 квартир – от одно- до четырехкомнатных площадью от 41 кв. м до 101 кв. м.

09 января 2023 года Общество получило разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 1-го этапа 2-ой очереди строительства.

Плановый ввод в эксплуатацию 2-го этапа 2-ой очереди строительства 3 квартал 2024 года. Выручка от продаж завершенных объектов, по планам Общества, должна покрыть накопленные за время строительства убытки.

Руководитель

Данько Ольга Сергеевна

По Доверенности ЖКС-28012022-02 от 28.01.2022

28 марта 2023 года





Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
мастичной печатью 16 листов
Директор ООО "Аналитика"
/Андреева В.В./



Аналитика