



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
Акционерного общества  
«Специализированный застройщик Сергея Макеева»  
за 2023 год

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционерам АО «СЗ Сергея Макеева»

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик Сергея Макеева» (АО «СЗ Сергея Макеева», далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027739381141), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года;
- отчета о финансовых результатах за 2023 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе:
  - отчета об изменениях капитала за 2023 год;
  - отчета о движении денежных средств за 2023 год;
  - пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу 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.

### **ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА**

Мы обращаем внимание на раздел 2 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором приведена информация об изменениях учетной политики в части признания выручки и расходов, а также на раздел 4 пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, где приведены корректировки сопоставимых показателей бухгалтерской отчетности в связи с изменением учетной политики. Нами в ходе аудита были выполнены соответствующие аудиторские процедуры в отношении корректировок, приведенных в разделе 4 пояснений, внесенных Обществом в бухгалтерский учет и годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность за 2023 год в результате указанного изменения учетной политики с целью корректировки сравнительных показателей. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ**

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества 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 Общество, 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 (финансовой) отчетности Общества.

### **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске 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 проведения аудита в соответствии с МСА мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) 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 основой 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;
- 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 Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества 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 Общества 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 (финансовой) 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 Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Лицо, действующее от имени аудиторской организации  
на основании доверенности № ОБ/10723/24-ФЗ-59  
от 01 июля 2023 г. сроком до 30 июня 2024 г.  
(ОРНЗ 22006036416)



Илья Валерьевич Красильников

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение (ОРНЗ 22006086660)

Елена Борисовна Петецкая

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,  
ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,  
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),  
ОРНЗ 12006017998

«25» марта 2024 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Дата (число, месяц, год)	<b>Коды</b>		
		Форма по ОКУД	<b>0710001</b>		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"	ИНН	<b>18997991</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>7703216430</b>		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
Местонахождение (адрес) 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/3					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора Общество с ограниченной ответственностью "ФинЭкспертиза"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>7708096662</b>		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1027739127734</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5	Нематериальные активы	1110	3 461	589	98
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
6	Основные средства	1150	214 084	41 431	5 000
	в том числе:				
	Право пользования активом	11501	198 608	26 850	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
7	Финансовые вложения	1170	6 530 256	6 530 256	-
20	Отложенные налоговые активы	1180	382 508	132 029	109 905
11	Прочие внеоборотные активы	1190	-	3 651	-
	Итого по разделу I	1100	7 130 309	6 707 956	115 003
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
8	Запасы	1210	5 859 897	3 272 065	278 372
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12101	5 858 842	3 271 947	278 372
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	551 231	203 298	30 237
	в том числе:				
	НДС с затрат на строительство	12201	549 156	194 962	30 216
9	Дебиторская задолженность	1230	4 349 593	936 940	126 401
	в том числе:				
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12301	2 297 927	209 487	-
	Авансы направленные на строительство	12302	980 183	431 406	122 642

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 725	3 208	448
11	Прочие оборотные активы	1260	2 060	102	10
	Итого по разделу II	1200	10 764 506	4 415 613	435 468
	<b>БАЛАНС</b>	1600	17 894 815	11 123 569	550 471

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>				
12	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 000	15 000	15 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	7 518
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	539 200	539 200	539 200
	Резервный капитал	1360	750	750	750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	444 793	(330 282)	(382 267)
	Итого по разделу III	1300	999 743	224 668	180 201
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
13	Заемные средства	1410	13 791 814	9 317 604	349 805
20	Отложенные налоговые обязательства	1420	509 076	53 616	3 875
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
15	Прочие обязательства	1450	204 635	22 770	-
	в том числе:				
	Обязательства по аренде	14501	204 635	22 770	-
	Итого по разделу IV	1400	14 505 525	9 393 990	353 680
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
15	Кредиторская задолженность	1520	2 372 582	1 498 976	16 561
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
14	Оценочные обязательства	1540	16 965	-	29
15	Прочие обязательства	1550	-	5 935	-
	Итого по разделу V	1500	2 389 547	1 504 911	16 590
	<b>БАЛАНС</b>	1700	17 894 815	11 123 569	550 471

Руководитель

(подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич

(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	Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"	ИНН	18997991		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7703216430		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКПОФ / ОКФС	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
16	Выручка	2110	2 094 435	214 766
16	Себестоимость продаж	2120	(1 064 627)	(124 977)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 029 808	89 789
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 029 808	89 789
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
16	Проценты к получению	2320	715 198	287 808
16	Проценты к уплате	2330	(765 562)	(257 320)
16	Прочие доходы	2340	2 714	16
16	Прочие расходы	2350	(2 103)	(48 209)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	980 055	72 084
18	Налог на прибыль	2410	(204 981)	(27 616)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(204 981)	(27 616)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	775 074	44 468



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	-	7 518
	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	775 074	51 986
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

**Мохначёв Андрей  
Сергеевич**

(расшифровка подписи)



15 февраля 2024 г.

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

Коды	
0710004	
31	12 2023
18997991	
7703216430	
68.20	
12267	16
384	

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея

Макеева"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

**1. Движение капитала**

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	15 000	-	546 718	750	(382 267)	180 201
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	-	-	-	-	44 468	44 468
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	44 468	44 468
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	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	(7 518)	-	7 518	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	(7 518)	X	7 518	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	15 000	-	539 200	750	(330 282)	224 668
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	775 075	775 075
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	775 075	775 075
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	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
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	15 000	-	539 200	750	444 793	999 743

**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	180 201	-	(26 498)	153 703
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	-	70 965	-	70 965
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	180 201	70 965	(26 498)	224 668
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(382 267)	-	(18 980)	(401 247)
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	-	70 965	-	70 965
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	(382 267)	70 965	(18 980)	(330 282)
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	999 743	224 668	180 201



Мохначёв Андрей Сергеевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

15 февраля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710005</b>		
		по ОКПО	31	12	2023
Организация	<b>Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"</b>	ИНН	<b>18997991</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	<b>7703216430</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом</b>	по ОКОПФ / ОКФС	<b>68.20</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКЕИ	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		<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	1 020	5 327
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	749	5 278
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	271	49
Платежи - всего	4120	(3 308 354)	(2 138 943)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 599 357)	(1 823 118)
в связи с оплатой труда работников	4122	(260 722)	(1 581)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(43 758)
налога на прибыль организаций	4124	(1 305)	-
Расчеты НДС	4125	(434 583)	(212 642)
прочие налоги и сборы (кроме НДС и налога на прибыль)	4126	-	(8 763)
Комисси банка, связанные с привлечением финансирования	4127	(12 346)	(49 081)
прочие платежи	4129	(41)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 307 334)	(2 133 616)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(594)	(6 532 106)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(594)	(1 850)
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	-	(6 530 256)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(594)	(6 532 106)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления - всего	4310	3 765 376	9 254 307
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 765 376	9 254 307
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	(458 932)	(585 825)
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	(458 932)	(585 825)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 306 444	8 668 482
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 484)	2 760
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 208	448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 724	3 208
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 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		Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100 5110	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	3 929 -	- -	(887) -	- -	- -	3 929 -	- -	(887) -
в том числе:												
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101 5111	за 2023г. за 2022г.	- -	- -	3 929 -	- -	(887) -	- -	- -	3 929 -	- -	(887) -

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

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



## 1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

## 1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не 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:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5180	за 2023г.	589	3 759	(3 929)	419	419
Создание товарного знака	5190	за 2022г.	98	491	-	589	589
Сайт проекта ONEST	5181	за 2023г.	419	-	-	419	419
	5191	за 2022г.	98	321	-	419	419
	5182	за 2023г.	170	3 759	(3 929)	-	-
	5192	за 2022г.	-	170	-	170	170



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич  
(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

18

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода					
			На начало года		Выбыло объектов		Переоценка		На конец периода			
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	50 862	(9 431)	238 453	(36)	36	(66 670)	-	-	289 731	(75 647)
	5210	за 2022г.	5 000	-	45 862	-	-	(9 431)	-	-	50 862	(9 431)
в том числе: Транспортные средства	5201	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2023г.	9 163	(1 414)	1 175	-	-	(1 318)	-	-	10 337	(2 732)
	5212	за 2022г.	-	-	9 163	-	-	(1 414)	-	-	9 163	(1 414)
Сооружения	5203	за 2023г.	5 000	(1 053)	-	-	-	(172)	-	-	5 000	(1 224)
	5213	за 2022г.	5 000	-	-	-	-	(1 053)	-	-	5 000	(1 053)
Здания	5204	за 2023г.	-	-	1 515	-	-	(132)	-	-	1 515	(132)
	5214	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5205	за 2023г.	3 260	(374)	-	-	-	(639)	-	-	3 260	(1 013)
	5215	за 2022г.	-	-	3 260	-	-	(374)	-	-	3 260	(374)
Другие виды основных средств	5206	за 2023г.	33 439	(6 590)	235 257	(36)	36	(63 951)	-	-	269 113	(70 505)
	5216	за 2022г.	-	-	33 439	-	-	(6 590)	-	-	33 439	(6 590)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5207	за 2023г.	-	-	506	-	-	(41)	-	-	506	(41)
	5217	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2023г.	-	238 453	-	(238 453)	-
	5250	за 2022г.	-	45 735	-	(45 735)	-
в том числе:							
Блок-контейнер БК-01 5.85x2.45x2.45м	5241	за 2023г.	-	1 193	-	(1 193)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-00 5.85x2.45x2.45м сантехнический	5242	за 2023г.	-	322	-	(322)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
Система видеонаблюдения на объекте LIFE TIME	5243	за 2023г.	-	506	-	(506)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Диван ZANOTTA WILLIAM.	5244	за 2023г.	-	603	-	(603)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Журнальный столик Copenhagen PILLAR.	5245	за 2023г.	-	104	-	(104)	-
	5255	за 2022г.	-	-	-	-	-
Стол Desalto spa d120CLAY.	5246	за 2023г.	-	343	-	(343)	-
	5256	за 2022г.	-	-	-	-	-
Консоль Nomon Home Mesita M Walnut 67x34xH50	5247	за 2023г.	-	125	-	(125)	-
	5257	за 2022г.	-	-	-	-	-
Аренда(ППА) Нежиломещ пл. 415.20 кв.м, г. Москва, Кадашевская наб. 6/1/2 стр. 1	5248	за 2023г.	-	235 257	-	(235 257)	-
	5258	за 2022г.	-	-	-	-	-
Архитектурно-концептуальный объемный макет "Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест)"	5249	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5259	за 2022г.	-	489	-	(489)	-
Дисплей Samsung VH55T-E 55 FHD LED display, яркость 700 нит, стык 1.8 мм	5260	за 2023г.	-	2 864	-	(2 864)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Телевизор ЖК 75" Samsung UE75AU7100UXRU	5261	за 2023г.	-	396	-	(396)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Кофемашина Nivona SafeRomatica NICR 820	5262	за 2023г.	-	158	-	(158)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Архитектурно-выставочный объемный макет "Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест)"	5263	за 2023г.	-	3 783	-	(3 783)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Детальный макет ONEST "Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест)"	5264	за 2023г.	-	236	-	(236)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Упрощенный макет ONEST "Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест)"	5265	за 2023г.	-	190	-	(190)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Кухня в сборе 2000x600x2000 (в комплекте подсветка, встраиваемый холодильник, смеситель, мойка)	5266	за 2023г.	-	202	-	(202)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Аппарат для надевания бахил	5267	за 2023г.	-	140	-	(140)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-
Ковер CARPET PALAZZO	5268	за 2023г.	-	289	-	(289)	-
		за 2022г.	-	-	-	-	-

Кресло RH-301, цвет-черный. Кожа (средняя категория)	за 2023г.	-	-	-	-
5269	за 2022г.	-	391	-	(391)
Стойка ресепшн. Материал HPL Fuldermax, 0730, ash grey, светло-серый	за 2023г.	-	-	-	-
5270	за 2022г.	-	439	-	(439)
Открытая гардеробная система с сидением. Материал HPL Fuldermax, 0730, ash grey, светло-серый	за 2023г.	-	-	-	-
5271	за 2022г.	-	173	-	(173)
Стол переговорный с пространством для хранения, размер 2000x800х1720мм., цвет белый	за 2023г.	-	-	-	-
5272	за 2022г.	-	274	-	(274)
Стол переговорный круглый, опора - усеченный конус	за 2023г.	-	-	-	-
5273	за 2022г.	-	240	-	(240)
Стол переговорный, размеры 2200x800х1720мм	за 2023г.	-	-	-	-
5274	за 2022г.	-	300	-	(300)
Шкаф. Материал фасада HPL Fuldermax, 0606 AP, агстс white, белый, корпус - ЛСДП	за 2023г.	-	-	-	-
5275	за 2022г.	-	503	-	(503)
Полка навесная встроенная из черной матовой стали с дверцами, 1660x250х500мм	за 2023г.	-	-	-	-
5276	за 2022г.	-	366	-	(366)
Полки открытые с встроенной подсветкой	за 2023г.	-	-	-	-
5277	за 2022г.	-	309	-	(309)
Стеллаж открытый для хранения буклетов и образцов	за 2023г.	-	-	-	-
5278	за 2022г.	-	360	-	(360)
Торшер seed rod lamp копия	за 2023г.	-	-	-	-
5279	за 2022г.	-	330	-	(330)
Аренда(ППА) Неж.пом.по адр. Мск.ул.Сергея Макеева д.9 к.3, 1эт.,пл.210,5кв.м,кад.№77-01:0004038:4100	за 2023г.	-	-	-	-
5280	за 2022г.	-	31 949	-	(31 949)
Аренда(ППА)_ММ, №1, кад. №77-01:0004038:4488, №2, кад. №77-01:0004038:4487	за 2023г.	-	-	-	-
5281	за 2022г.	-	1 365	-	(1 365)

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	В том числе:
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - 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	269 113	33 439	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 960 283	2 576 146	2 585 830
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	-	-	-
	5288	-	-	-



Мохначёв Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

15 февраля 2024 г.

22

**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 доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
			за 2023г.	за 2022г.			первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-
	5311	за 2022г.	-	-	6 530 256	-	-	-	-	-	6 530 256	-
в том числе:												
Предоставленные займы	5302	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-
	5312	за 2022г.	-	-	6 530 256	-	-	-	-	-	6 530 256	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - ИТОГО	5300	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-
	5310	за 2022г.	-	-	6 530 256	-	-	-	-	-	6 530 256	-

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



Мохначёв Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

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 (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
														выбыло
Запасы - всего	5400	за 2023г.	3 272 065	-	3 272 065	3 668 776	(1 060 944)	-	X	5 858 897	-	5 858 897		
	5420	за 2022г.	278 372	-	278 372	3 126 661	(132 968)	-	X	3 272 065	-	3 272 065		
в том числе:	5401	за 2023г.	117	-	117	16 485	(15 547)	-	-	1 055	-	1 055		
	5421	за 2022г.	-	-	-	8 109	(7 992)	-	-	117	-	117		
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Готовая продукция	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары для перепродажи	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Товары и готовая продукция отгруженные	5405	за 2023г.	-	-	-	4 260	(4 260)	-	-	-	-	-		
	5425	за 2022г.	-	-	-	4 196	(4 196)	-	-	-	-	-		
Затраты в незавершенном производстве	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Прочие запасы и затраты	5407	за 2023г.	3 271 948	-	3 271 948	3 648 032	(1 061 137)	-	-	5 858 842	-	5 858 842		
	5428	за 2022г.	278 372	-	278 372	3 114 357	(120 761)	-	-	3 271 948	-	3 271 948		
Строительство объектов недвижимости														

## 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:				
нежилые здания	5446	-	-	11 060



Руководитель

(подпись)

Мохначёв Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	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	спписание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	453 608	-	760 530	-	-	-	-	83 516	-	-	1 297 654	-
	5521	за 2022г.	55 373	-	398 235	-	-	-	-	-	-	-	453 608	-
в том числе:	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5503	за 2023г.	165 849	-	45 343	-	-	-	-	83 516	-	-	294 707	-
	5523	за 2022г.	55 373	-	110 476	-	-	-	-	-	-	-	165 849	-
Авансы выданные	5504	за 2023г.	287 759	-	715 187	-	-	-	-	-	-	-	1 002 946	-
	5524	за 2022г.	-	-	287 759	-	-	-	-	-	-	-	287 759	-
Прочая	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	494 892	(11 560)	3 023 540	-	(372 176)	-	760	(83 516)	-	-	3 062 739	(10 800)
	5530	за 2022г.	82 588	(11 560)	606 356	-	(194 052)	-	-	-	-	-	494 892	(11 560)
в том числе:	5511	за 2023г.	-	-	6 295	-	-	-	-	-	-	-	6 295	-
	5531	за 2022г.	-	-	6 334	-	(6 334)	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2023г.	281 641	(11 560)	770 143	-	(240 823)	-	760	(83 516)	-	-	727 645	(10 800)
	5532	за 2022г.	82 584	(11 560)	380 571	-	(181 514)	-	-	-	-	-	281 641	(11 560)
Авансы выданные	5513	за 2023г.	3 764	-	158 662	-	(131 553)	-	-	-	-	-	30 872	-
	5533	за 2022г.	4	-	9 964	-	(6 204)	-	-	-	-	-	3 764	-
Непредъявленная к оплате выручка по ДДУ	5514	за 2023г.	209 487	-	2 088 440	-	-	-	-	-	-	-	2 297 927	-
	5534	за 2022г.	-	-	209 487	-	-	-	-	-	-	-	209 487	-
Итого	5500	за 2023г.	948 500	(11 560)	3 784 070	-	(372 176)	-	760	X	-	-	4 360 393	(10 800)
	5520	за 2022г.	137 961	(11 560)	1 004 591	-	(194 052)	-	-	X	-	-	948 500	(11 560)

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.		
	Код	Ученная по условиям договора	балансовая стоимость	Ученная по условиям договора	балансовая стоимость	Ученная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(10 800)	-	(11 560)	-	(11 560)	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(10 800)	-	(11 560)	-	(11 560)	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из долгосрочную задолженность	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)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	9 340 374	5 230 457	-	(574 382)	-	-	-	13 996 449	
	5571	за 2022г.	349 805	9 620 151	-	(929 583)	-	-	-	9 340 374	
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	8 809 592	4 919 141	-	-	-	-	-	13 728 733	
	5572	за 2022г.	-	8 809 592	-	-	-	-	-	8 809 592	
займы	5553	за 2023г.	508 013	69 581	-	(514 513)	-	-	-	63 081	
	5573	за 2022г.	349 805	787 790	-	(629 583)	-	-	-	508 013	
прочая	5554	за 2023г.	22 770	241 735	-	(59 869)	-	-	-	204 635	
	5574	за 2022г.	-	22 770	-	-	-	-	-	22 770	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	1 504 911	1 212 110	3	(344 443)	-	-	-	2 372 582	
	5580	за 2022г.	16 561	1 735 890	5	(247 545)	-	-	-	1 504 911	
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	1 498 842	957 939	3	(107 828)	-	-	-	2 348 956	
	5581	за 2022г.	14 794	1 495 890	5	(11 847)	-	-	-	1 498 842	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	133	8 785	-	(133)	-	-	-	8 786	
	5583	за 2022г.	1 752	7 722	-	(9 341)	-	-	-	133	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	220 947	-	(220 947)	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	5 936	25	-	(5 952)	-	-	-	9	
	5586	за 2022г.	-	10 786	-	(4 851)	-	-	-	5 935	
Расчеты по оплате труда	5567	за 2023г.	-	245 361	-	(230 530)	-	X	X	14 831	
	5587	за 2022г.	15	544	-	(559)	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	10 845 285	6 442 567	3	(918 825)	-	X	-	16 369 031	
	5570	за 2022г.	366 366	11 356 041	5	(877 128)	-	X	-	10 845 285	

## 5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



**Мохначёв Андрей Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

15 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	13 953	4 954
Расходы на оплату труда	5620	260 326	534
Отчисления на социальные нужды	5630	44 839	769
Амортизация	5640	67 557	5 103
Прочие затраты	5650	3 265 617	3 385 565
Итого по элементам	5660	3 652 292	3 396 925
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(2 587 665)	(3 271 948)
Изменение остатков (уменьшение [+]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	1 064 627	124 977

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



Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)  
**Мохначёв Андрей Сергеевич**  
(расшифровка подписи)

15 февраля 2024 г.

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	22 093	(4 245)	(883)	16 965
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	-	22 093	(4 245)	(883)	16 965



Мохначёв Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

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	3 260 000	-	92 795
в том числе:				
Банковская гарантия №91/2021 от 03.11.2021 (за ООО "СК Энергия", дог.№СЗМ-10-21/П) срок 13.11.2022	5801	-	-	92 795
Банковская гарантия № 730MF от 2023г.	5802	3 260 000	-	-
Выданные - всего	5810	190 495 636	67 690 901	6 886 687
в том числе:				
Договор ипотеки №117-21/И1-40 от 26.04.2021 (ул.Сергея Макеева: ЗУ нежилые здания, сооружение промышл.и нежилое) за ООО "СЗ ВИП-Строй"	5811	-	-	2 950 600
Договор поручительства №117-21/П2-40 от 21.04.2021 (по КД №117-21/НКЛ-40 от 03.02.2021 за ООО "СЗ ВИП-Строй")	5812	-	-	3 935 298
Договор залога имущества №4904/3 от 20.09.2022 (на осн.дог.ген.подряда №ДГП-МАК/2022 от 08.09.2022 ООО "АНТЕК")	5813	36 761 550	36 761 550	-
Договор ипотеки №4904/4 от 29.07.2022 (право аренды ЗУ 77:01:0004038:11и 13 неж.зданий Прил.№1)	5814	6 912 969	6 912 982	-
Договор поручительства №4870/10 от 06.09.2022 (за ООО СЗ Альфа)	5815	65 146 597	24 015 580	-
Договор поручительства № 4925/П11 от 27.01.23 в ред. ДС№1	5816	38 000 000	-	-
Договор последующего залога имущества № 730/2	5817	36 761 550	-	-
Договор последующей ипотеки № 730/1	5818	6 912 969	-	-



Руководитель \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (расшифровка подписи)  
**Мохначёв Андрей Сергеевич**

15 февраля 2024 г.



## 9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
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	-	-	-	-



Мохначёв Андрей  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

Руководитель  
(подпись)

15 февраля 2024 г.

**Пояснения  
к  
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности  
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРГЕЯ  
МАКЕЕВА»  
за год, закончившийся 31.12.2023**

## Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....	3
2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ .....	3
3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	6
4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ .....	7
5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ .....	7
6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ .....	8
7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	8
8. ЗАПАСЫ .....	8
9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	9
10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА .....	9
11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ .....	9
12. КАПИТАЛ .....	9
13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА .....	9
14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА .....	10
15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	10
16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ .....	10
17. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ .....	11
18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ .....	12
19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ .....	12
20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ .....	14
21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА .....	14
22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	14

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРГЕЯ МАКЕЕВА» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

## 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Юридический адрес Общества: 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/3

Дата регистрации Общества: 23.08.1999г

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

Учредители Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Форвард» - принадлежит 51% Уставного капитала Общества.

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ВИП-Строй» - принадлежит 49% Уставного капитала Общества.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Численность сотрудников Общества составила на 31.12.2023 - 213 человек, на 31.12.2022 – 1 человек.

Единоличным исполнительным органом является - Генеральный директор Общества Мохначев Андрей Сергеевич.

## 2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

### *Основа составления бухгалтерской отчетности*

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

### *Бухгалтерская (финансовая) отчетность, отчетный период, отчетная дата.*

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерская отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный пяти процентам к итогу раздела баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

### **Неопределенность оценочных значений**

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости

внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв на предстоящую оплату отпускных, неиспользованных на отчетную дату;

### Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 г. № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 тыс. рублей. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Активы сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее установленного лимита для обеспечения контроля за их наличием и движением учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета для всех групп, кроме группы Права пользования активом (Аренда ППА). Для группы Права пользования активом (Аренда ППА) начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета (Основание: п. 33, п. 34 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

### Нематериальные активы

Учет нематериальных активов ведется в соответствии с ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов».

Срок полезного использования объекта НМА - секрета производства (ноу-хау) устанавливается исходя из срока, в течение которого соблюдается конфиденциальность сведений в отношении такого объекта, в том числе путем введения режима коммерческой тайны. Если срок охраны конфиденциальности не установлен, в учете возникает объект НМА с неопределенным сроком полезного использования.

Если из документов на НМА нельзя однозначно определить срок его полезного использования, то он устанавливается на основании внутреннего документа Общества, исходя из ожидаемого срока использования этого объекта, в течение которого организация может получать экономические выгоды (доход). По НМА с неопределенным сроком полезного использования амортизация в бухгалтерском учете не начисляется. Если в течение 3-х лет с даты принятия его к учету не появилась возможность надежно определить срок полезного использования, то он подлежит списанию в состав общехозяйственных затрат на основании Приказа инвентаризационной комиссии. (Основание: п. 1 ст. 1465, ст. 1467 ГК РФ; абз. 2 п. 23 и абз.2 п.27 ПБУ 14/2007)

При принятии к бухгалтерскому учету НМА с определенным сроком полезного использования организация выбирает способ начисления амортизации индивидуально для каждого объекта, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования, принимая во внимание вид объектов НМА и специфику области их использования амортизируются линейным способом.

### Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости,

определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

### **Незавершенное производство**

Незавершенное производство (затраты, понесенные на производство продукции, работ, услуг не прошедших всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи) включается в состав запасов. (Основание: п. «е» п. 2 ФСБУ 5/2019)

### **Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется в следующем порядке:

по долговым ценным бумагам, вкладам в уставные (складочные) капиталы других организаций (за исключением акций), займам, депозитным вкладам, приобретенной дебиторской задолженности – исходя из первоначальной стоимости каждой единицы;

по акциям – методом ФИФО.

### **Доходы и расходы**

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары.

Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течение цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов. (Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Затраты на строительство, списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам

Прочие доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

### **Денежные средства**

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

### Изменения в учетной политике

С 1 января 2023 г. внесены изменения в части подходов к учету доходов и расходов организации.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течении цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов. (Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Затраты на строительство, списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам.

До 1 января 2023 г. в Учетной политике организации, выручка, связанная с реализацией недвижимого имущества, в бухгалтерском учете признавалась на дату перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю, то есть на дату государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество.

Затраты на строительство объектов недвижимости в течение всего периода строительства накапливались на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов».

Себестоимость инвестиционных объектов, формировалась на счете 08.33 и на дату получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию переносилась на счет 08.34 «Завершенные строительством инвестиционные объекты» пообъектно по каждому помещению

### 3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена, исходя из допущения о том, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит корректировок балансовой стоимости активов и обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Руководство Общества произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования, и считает, что риски по выданным обеспечениям минимальны, что вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая, что указанные обстоятельства не окажут влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность.

В связи с ведением с февраля 2022 года США, ЕС и ряд других стран санкций против России и ответных мер санкций Россией против России мы подтверждаем способность организации продолжать непрерывно свою деятельность на период 12 месяцев после отчетной даты.

Одной из ключевых мер государственной поддержки жилищного строительства является льготная ипотека. По поручению Президента России были приняты акты Правительства России о пересмотре условий ипотечной программы с господдержкой и о сохранении остальных льготных ипотечных программ. С 1 мая 2022 года по Постановлению Правительства РФ №806 от 30 апреля 2022 года ставка по программе «Льготная ипотека» понизилась на 3 пункта – с 12 до 9%.

Меры, предпринимаемые Правительством Российской Федерации направлены на стабилизацию экономики, нивелирование рисков и сложностей застройщиков. В частности, риски снижения спроса за счет роста процентов по ипотечным программам были практически нивелированы антикризисными мерами, принятыми Правительством России. Так, сохранены ставки по субсидируемым видам ипотек, предусмотрена возможность совмещения программ ипотечных программ с рыночной. Кроме того, за счет введения моратория на начисление процентов, неустоек, убытков и иных финансовых санкций снижается вероятность увеличения числа проблемных объектов, построенных с использованием механизмов долевого участия в строительстве.

Также Национальное Объединение Строителей (НОСТРОЙ) сформировало Каталог импортозамещающих стройматериалов и оборудования, который представляет собой электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств.

#### 4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

В соответствии с УП в бухгалтерскую (финансовую) отчетность, были внесены изменения:

Соответствующие изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2022 год		
			На 31 декабря 2022 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2022 г. (после пересчета)
Отложенные налоговые активы	1180		107 873	24 156	132 029
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>		<b>6 683 800</b>	<b>24 156</b>	<b>6 707 956</b>
Запасы	1210		3 587 808	(315 743)	3 272 065
Налог на добавленную стоимость	1220		8 336	194 962	203 298
Дебиторская задолженность	1230		727 453	209 487	936 940
Прочие оборотные активы	1260		102	0	102
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>		<b>4 326 907</b>	<b>88 706</b>	<b>4 415 613</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>		<b>11 010 707</b>	<b>112 862</b>	<b>11 123 569</b>
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		(401 247)	70 965	(330 282)
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>		<b>153 703</b>	<b>70 965</b>	<b>224 668</b>
Отложенные налоговые обязательства	1420		11 719	41 897	53 616
Прочие обязательства	1450		1 148 182	(1 125 412)	22 770
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>		<b>10 477 505</b>	<b>1 083 515</b>	<b>9 393 990</b>
Кредиторская задолженность	1520		373 564	1 125 412	1 498 976
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>		<b>379 499</b>	<b>1 125 412</b>	<b>1 504 911</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>		<b>11 010 707</b>	<b>112 862</b>	<b>11 123 569</b>

Соответствующие изменения показателей отчета о финансовых результатах по состоянию на 31 декабря 2022 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк ОФР	Код	Примечание	2022 год		
			На 31 декабря 2022 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2022 г. (после пересчета)
Выручка	2110		5 728	209 038	214 766
Себестоимость	2120		(4 196)	(120 781)	(124 977)
<b>Валовая прибыль (убыток)</b>	<b>2100</b>		<b>1 082</b>	<b>88 706</b>	<b>89 789</b>
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		(16 623)	88 706	72 084
Налог на прибыль	2410		(9 875)	(17 741)	(27 616)
Отложенный налог на прибыль	2412		(9 875)	(17 741)	(27 616)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>		<b>(26 498)</b>	<b>70 965</b>	<b>44 468</b>
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>		<b>(18 980)</b>	<b>70 965</b>	<b>51 986</b>

#### 5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о наличии и движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.1.

По состоянию на 31 декабря 2023 г., а также на 31 декабря 2022 г. первоначальная стоимость нематериальных активов с полностью погашенной (амортизированной) стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, отсутствуют.



Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Информация о незаконченных операциях по приобретенно нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.5.

## 6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 2.1.

По состоянию на 31.12.2023 в составе основных средств по стр. 11501 «Арендованные нежилые помещения» отражены право пользования активом (ППА):

- нежилое помещение в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, Кадашевская наб., 6/1/1 стр.1 в сумме 178 083 тыс. руб.

- нежилое помещенне площадью 210,5 кв.м в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 9 в сумме 19 169 тыс. руб.

- машиноместо расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Черногрязкая, д. 6, в сумме 1 356 тыс. руб.

Сведения об арендованных основных средствах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 2.4.

По состоянию на 31.12.2023 в составе арендованных основных средств отражена аренда земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, кадастровый номер: 77:01:0004038:11 в размере 2 960 283 тыс. руб.

В соответствии с Учетной политикой Общества, учет арендованных ОС по которым не определяется право пользования активом ведется за балансом в оценке, определенной передающей стороной. Если такая оценка отсутствует в документах передающей стороны, объект оценивается исходя из величины годовой суммы арендных платежей согласно условиям договора аренды (без НДС).

В отношении арендованных земельных участков для целей забалансового учета используется кадастровая стоимость земельного участка, установленная уполномоченными органами в соответствии с законодательством РФ о государственной кадастровой оценке земель. Кадастровая стоимость определяется по данным, предоставленным арендодателем, либо используются общедоступная информация, размещенная на государственном портале Росреестра [www.gosreestr.ru](http://www.gosreestr.ru). В связи с возможным изменением кадастровой стоимости земельного участка Общества уточняют её величину на дату формирования годовой бухгалтерской отчетности

## 7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 3.1.

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса:

Наименование	2023	2022
Предоставленные займы	6 530 256	6 530 256
Итого по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса	6 530 256	6 530 256

В составе займов – займы в пользу материнской компании ООО «ВИП-Строй».

По состоянию на 31.12.2023 Обществом было проведено тестирование финансовых вложений на предмет обесценения - признаков обесценения не выявлено.

По результатам теста установлено следующее. Общество в пользу материнской компании планирует выплату дивидендов по мере реализации актива, который по предварительным оценкам составляет 30 млрд., сроки сдачи 2026 год. Данное обстоятельство является подтверждением отсутствия признаков обесценения финансовых вложений.

## 8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 4.1.

## 9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.1.

По состоянию на 31 декабря 2023 года создан резерв по сомнительным долгам в размере 10 800 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам	2023 год	2022 год
ООО Глобус ИК	10 800	11 560
<b>Итого</b>	<b>10 800</b>	<b>11 560</b>

## 10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

Вид денежных средств	2023	2022
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	1 725	3 208
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		-
Денежные эквиваленты		-
<b>Итого денежные средства:</b>	<b>1 725</b>	<b>3 208</b>

Расшифровка основных показателей отчета о движении денежных средств:

По строке 4121 ОДДС отражены платежи поставщикам за работы, услуги в размере –2 599 357 тыс. руб.

Основные поставщики: ООО «АНТТЕК», ООО «УКС «ИНТЕКО», Департамент городского имущества г. Москвы, АО «ИНТЕКО».

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, и средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

## 11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2023 год		2022 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий и иные расходы будущих периодов	-	38	-	102
Страхование гражданской ответственности	0	2 022	3 651	
Авансы направленные на строительство		980 183		431 406
<b>Итого</b>	<b>0</b>	<b>982 243</b>	<b>3 651</b>	<b>431 508</b>

## 12. КАПИТАЛ

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных, по состоянию 31 декабря 2022, 2021, составило 15 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Все акции общества являются обыкновенными.

Акции Общества, находящихся в собственности Общества, его дочерних и зависимых обществ по состоянию на 31 декабря 2023, 2022 нет.

На конец отчетного периода уставный капитал Общества составляет 15 000 тыс. руб.

В 2023, 2022 годах дивиденды не объявлялись.

## 13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен в таблице:

Виды заемных средств	2023		2022	
	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные
Кредиты банков	-	13 728 733	-	8 809 591
Займы	-	63 081	-	508 013
Итого	-	13 791 814		9 317 604

Расходы по кредитам и займам в 2023 г. включались в состав прочих расходов в той части, которая не была капитализирована в стоимости запасов.

Сумма капитализированных процентов в 2023 году составила 423 239 тыс. руб., в 2022 - 53 128 тыс. руб.

Сумма процентов, учитываемых в расходах в 2023 году составила 744 526 тыс. руб., в 2022 – 257 320 тыс. руб.

Сроки погашения заемных средств и процентные ставки:

1. Договор № 4904 от 30.06.2022 – 29.06.2027 г. (расчетным путем, в соответствии с кредитным договором).
2. Договор № 03218-ИНТ/2022 от 29.06.2022 – 31.12.2027 г. (беспроцентный)

Информация об обеспечении обязательств выданных и полученных представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

#### 14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств Общества представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 7.

Все оценочные обязательства на 31.12.2023 г., а также на предыдущие отчетные даты являются краткосрочными

#### 15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 5.3.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2023 и предыдущие отчетные даты у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, по строке 1450 (прочие обязательства) отражена долгосрочная кредиторская задолженность в размере 204 635 тыс. руб. которая включает в себя:

- Право пользование активом (ППА) в размере – 204 635 тыс. руб.

#### 16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли доходы и расходы, представленные в таблице:

Наименование показателя	2023	2022
Выручка	2 094 435	214 766
Себестоимость	(1 064 627)	(124 977)
Валовая прибыль (убыток)	1 029 808	89 789
Проценты к получению	715 198	287 808
Проценты к уплате	(765 562)	(257 320)
Прочие доходы, в том числе:	2 714	16
<i>Прочие</i>	2 067	16
<i>Штрафы, пени и неустойки к получению</i>	646	-

Наименование показателя	2023	2022
Прочие расходы, в том числе:	(2 103)	(48 209)
Расходы на услуги банков	-	(32 651)
Штрафы, пени, неустойки	(3)	(92)
Убыток от обесценения ОС	-	(418)
Госпошлины	-	(4)
Оценочные обязательства по оплате труда	(278)	
Командировочные расходы	(19)	
Расходы по передаче товаров безвозмездно	(209)	
Продукты, подарки (непринимаемые)	(1 594)	(235)
Себестоимость прошлых лет	-	(6 639)
НДС не принятый к вычету	-	(4 579)
Расходы по арендным платежам		(3 591)

Коммерческие, управленческие и прочие (в части услуг банков и депозитариев) расходы, с 01 февраля 2022 полностью отнесены на себестоимость строительства.

Информация о затратах представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2023 год, Таблица 6.

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	13 953	4 954
Расходы на оплату труда	5620	260 326	534
Отчисления на социальные нужды	5630	44 839	769
Амортизация	5640	67 557	5 103
Прочие затраты, в т.ч.	5650	3 265 617	3 385 565
за оформление земельно-правовых отношений		856 876	1 947 907
строительно-монтажные работы		1 149 242	320 225
проектно-изыскательские работы		53 756	205 167
капитализируемые проценты		534 617	284 327
Итого по элементам	5660	3 652 292	3 396 925

## 17. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Расшифровка объектов забалансового учета, тыс. руб.:

Наименование счета забалансового учета	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
008.01 - Банковская гарантия №91/2021 от 03.11.2021 (за ООО "СК Энергия" дог.№СЗМ-10-21/ТП) срок 13.11.2022	-	-	92 795
008.01 - Банковская гарантия № 730MF от 2023г.	3 260 000	-	-
009.01 - Договор ипотеки №117-21/И1-40 от 26.04.2021(ул.Сергея Макеева: 3У,нежилые здания,сооружение промышл.и нежилое) за ООО "СЗ ВИП-Строй"	-	-	2 950 600
009.01 - Договор поручительства №117-21/П2-40 от 21.04.2021 (по КД №117-21/НКЛ-40 от 03.02.2021 за ООО "СЗ ВИП-Строй")	-	-	3 935 298
009.01 - Договор залога имущественных прав №4904/3 от 20.09.2022 (на осн.дог.ген.подряда №ДГП-МАК/2022 от 08.09.2022 ООО "АНТТЕК")	36 761 550	36 761 550	-

009.01 - Договор ипотеки №4904/4 от 29.07.2022 (право аренды ЗУ 77:01:0004038:11 и 13 неж.зданий Прил.№1)	6 912 969	6 912 982	-
009.01 - Договор поручительства №4870/10 от 06.09.2022 (за ООО СЗ Альфа)	65 146 597	24 015 580	-
009.01 - Договор поручительства № 4925/П11 от 27.01.23 в ред. ДС№1	38 000 000	-	-
009.01 - Договор последующего залога имущественных прав № 730/2	36 761 550	-	-
009.01 - Договор последующей ипотеки № 730/1	6 912 969	-	-
МЦ.04 - Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации:	12 460	3 670	148
Материалы	65	-	19
Инвентарь, хоз.принадлежности	93	-	-
Бытовые приборы и бытовая техника	172	76	-
Временные сооружения	16	16	16
Жалюзи. Текстиль и текстильные изделия	157	157	-
Инструмент и расходные материалы к нему	92	-	-
Канцтовары, печати, штампы. Техническая литература	3	3	-
Компьютерная техника и системы видеонаблюдения	199	-	-
Малоценное оборудование и запасы	1781	1781	113
Мебель	2 077	1 581	-
Мониторы	2 317	-	-
Офисные товары и бытовая техника	35	35	-
Прочие вспомогательные материалы	44	21	-
Системные блоки	5 408	-	-

Вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая.

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 6.

## 18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Показатели, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли (убытка) до налогообложения в соответствии с ПБУ 18/02 - условный расход (доход), ставка по налогу на прибыль, временные разницы, постоянные налоговые расходы (доходы) представлены в таблице:

Информация по налогу на прибыль	2023 год	2022 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету, стр. 2300 ОФР	980 055	72 084
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	(204 981)	(27 616)
Постоянные разницы отчетного периода:	-	-
Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего:	204 981	27 616
Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» ОФР	-	-

## ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет 775 074 тыс. руб., в 2022 году 44 468 тыс. руб.

## 19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2023 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулупов А.В.

13.12.2022 100 % акций контролирующего лица Общества - АО «ИНТЕКО» были приобретены ООО «Смайнкс Управление Активами». Единственным бенефициарным владельцем Общества стал Тулупов А.В., поскольку 100% уставного капитала Общества косвенно (через третьих лиц) стало принадлежать Тулупову А.В. Для целей настоящей бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие основные связанные стороны:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Организационно-правовая форма	Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц
1	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	Генеральный директор Общества
2	Тулупов Алексей Викторович		РФ	контроль 100 % акций
3	«Смайнкс Управление Активами»	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989
4	«Форвард»	ООО	123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12	9706005913
5	«СЗ ВИП-Строй»	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	7708380017

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества приведен в Приложении № 1 к настоящему Пояснению

Показатели расчетов по не завершенным на 31.12.23 г. операциям с компаниями, принадлежащими к той же группе лиц, к которым принадлежит Общество, представлены в таблице:

Показатель	2023	2022
<b>Дебиторская задолженность</b>	-	-
-основное хозяйствующее общество	-	-
-прочие стороны	609 379	-
- дочерние общества	-	-
<b>Кредиторская задолженность</b>	<b>33 690</b>	<b>8 132</b>
-основное хозяйствующее общество	-	-
-прочие стороны	33 690	8 132
- дочерние общества	-	-
<b>Задолженность по займам и кредитам полученным</b>	<b>63 081</b>	<b>508 013</b>
- основное хозяйственное общество	-	-
- прочие связанные стороны	63 081	508 013
<b>Задолженность по процентам по займам и кредитам полученным</b>	-	-
-основное хозяйственное общество	-	-
<b>Задолженность по вознаграждениям</b>	-	-
-основной управленческий персонал	-	-

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице:

Виды и объем операций в течение года	2023	2022
<b>Продажа товаров, работ, услуг, без НДС</b>	-	-
- прочие связанные стороны	5 995	5 278
<b>Приобретение товаров, работ, услуг, без НДС</b>	<b>54 455</b>	<b>173 254</b>
-основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	54 455	173 254

Виды и объем операций в течение года	2023	2022
<b>Выбытие денежных средств по текущей деятельности, без НДС</b>	<b>626 961</b>	<b>266 670</b>
-основное хозяйствующее общество	-	-
-дочерние общества	-	-
- прочие связанные стороны	626 961	266 670
<b>Поступление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС</b>	<b>14000</b>	<b>508 013</b>
-основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	14 000	508 013
- дочерние общества	-	-
<b>Выбытие денежных средств по финансовой деятельности, без НДС</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	-	-
<b>Выбытие денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС</b>	<b>458 932</b>	<b>6 574 014</b>
-дочерние общества	-	-
- основное хозяйствующее общество	458 932	6 574 014

В 2023 году вознаграждение (заработная плата и НДФЛ) основному управленческому персоналу составило 35 932 тыс. руб. (в 2022 г.- 501 тыс. руб.).

## 20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Общество не участвует в судебных разбирательствах, возникших в ходе ведения финансово-хозяйственной деятельности. Резерв под возможные риски, связанные с неблагоприятным исходом судебных разбирательств для Общества, по состоянию на 31 декабря 2023 года не создавался.

Обеспечения по обязательствам третьих лиц Общество не выдавало.

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31.12.2023 у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Общество получало обеспечения в виде гарантийного удержания стоимости выполненных работ подрядчиками, информация представлена в Приложении к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта, Общество не располагает.

## 21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

После отчетной даты не происходило событий, которые могут оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2023 год и принятие решений пользователями отчетности.

## 22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество подвержено кредитному риску, связанному с его операционной деятельностью и, прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	2022	2022
Долгосрочные финансовые вложения	6 530 256	6 530 256

Дебиторская задолженность	3 369 410	505 534
Краткосрочные финансовые вложения	-	-
Денежные средства	1 725	3 208
<b>ИТОГО</b>	<b>9 901 391</b>	<b>7 038 998</b>

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключением договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации. Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

Управление риском ликвидности осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволят удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его финансовых активов и обязательств.

В связи с тем, что на 31 декабря 2023 г. активы и обязательства Общества, выраженные в иностранной валюте или условных единицах, отсутствуют, валютный риск как отсутствует.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим покупателям и сотрудникам

Генеральный директор

15 февраля 2024 г.

Мохначёв Андрей Сергеевич



Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества

Раздел 1. Перечень юридических лиц					
№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	Юридический адрес	ИНН	ОГРН
1	"Артмеханик"	ООО	111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, пер. Слободской, дом № 6, строение 1	7705383732	1037707038456
2	"ВИП-Центр"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	9722053914	1237700589830
3	"КРИОН"	АО	117403, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Брюлево Западное, ул Подольских Курсантов, д. 34	7726062296	1027739809107
4	"Раушская"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7703671118	1087746857098
5	"Специализированный застройщик АКТИВСтрой"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708388993	1207700364684
6	"Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708409763	1227700617451
7	"Специализированный застройщик Альфа-Строй"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708397395	1217700335049
8	"Специализированный застройщик ВИП-Строй"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708380017	1207700200014
9	"Специализированный застройщик Сергея Макеева"	АО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/3	7703216430	1027739381141
10	"Специализированный застройщик Врубеля"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708373027	1207700052120
11	"Специализированный застройщик Гамма"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708397613	1217700354706
12	"Специализированный застройщик Смайнкэс Вест Гарден"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб.	7708397758	1217700367004

			Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4		
13	"Специализированный застройщик Дельта"	ООО	111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, пер. Слободской, дом № 6, строение 1	7708397606	1217700354695
14	"Специализированный застройщик Дельта-Строй"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708397740	1217700366971
15	"Специализированный застройщик Ильинка 3/8"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 3/1	7708352901	1197746385341
16	"Специализированный застройщик Ильинка"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708397250	1217700326612
17	"Специализированный застройщик Альфа"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7708397268	1217700326634
18	"СЗ "Чистые пруды"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 2/6	9709054651	1197746580415
19	"Стройэкспо на Фрунзенской"	ООО	119146, г. Москва, Фрунзенская набережная, д. 30	7704873170	5147746016831
20	"Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	5032085888	1035006456627
21	"Территориальная дирекция "Русаконская"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7703647676	1077761883210
22	"Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	119017, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/4	7705609387	1047796531848
23	"Минские Холмы"	ООО	123056, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, 2-я Брестская ул., д. 29А, эт/пом/ком 3/П/6	7708306609	5167746441946
24	"ИнвестПроектХолдинг"	ООО	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6	7709462872	1157746618633
25	"Смайнке Инжиниринг"	ООО	г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2 стр. 1, помещ. 1/6	9706005173	1207700089057
26	"Смайнке Управление Активами"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб. Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7709463989	1157746675965

27	"Смайнэкс"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7705764030	1067759729311
28	"Суцевский Вал"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7709481794	1167746053342
29	"Специализированный застройщик Академика Королева"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9709035730	1187746782002
30	"Специализированный застройщик "Слободской"	ООО	111033, Москва г., Слободской пер., дом №6, строение 13, этаж 1, помещение 1, комната 1	9717085011	1197746490897
31	"Специализированный застройщик "Второй"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9706003031	1197746610082
32	"Брикстон"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7705535022	1137746210579
33	"Смайнэкс Констракши"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7709492531	1167746468801
34	"Смайнэкс Инвестиции"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9715345313	1197746296880
35	"Специализированный застройщик "Толмачевский"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9715345190	1197746294350
36	"Служба Комфорта Смайнэкс"	ООО	109428, Москва г, Рязанский пр-кт, дом № 10, строение 18, этаж надстройка 2, комната 2	9721070240	1187746864975
37	"Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7709453532	1157746270439
38	Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7, этаж 2, комната 14	9724011275	1207700154364
39	Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	115230, Москва г, Хлебозаводский проезд, дом № 7	7724766868	1107746913845
40	"Дедовский хлеб"	ЗАО	143530, Московская обл, Истринский р-н, Дедовск г, Главная 1-я ул, дом № 4	5017000350	1025001823054
41	"Коломенское поле"	ООО	142181, Московская обл., Подольск г.о., Подольск г., Коледино д., тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1, этаж 3, ком. 1	5017118338	1185053040380
42	"ТД "Коломенский"	ООО	115230, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нагатнино-Садовники, Каширское ш,	9721071156	1187746912528

			дом № 3, корпус 2, строение 2		
43	"Служба Комфорта Парка Мира"	ООО	129626, Москва г, Мира пр-кт, дом № 102, строение 24, этаж подвал, комната 3	9717091350	1207700149403
44	"Джаз. Служба комфорта Смайнкэс"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9706008343	1207700323038
45	"Хлебозавод Балашихи"	ООО	143912, Московская область, г. Балашиха, ул. Пригородная, д. 11Б, литер Н, этаж 2, комната 28	5017124518	1205000100392
46	"Новослободская"	ООО	127055, Москва г, Сущёвская ул, дом № 27, строение 2, этаж 1, помещение IV, комната 3-5	7707351768	1157746876264
47	"Форвард"	ООО	123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12	9706005913	1207700164264
48	"Специализированный застройщик "Смайнкэс Тишинский Бульвар"	ООО	123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12	7703430017	1177746674203
49	"Специализированный застройщик "Смайнкэс Обыденский №1"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9706013618	1217700099869
50	"Хамелеон. Служба комфорта Смайнкэс"	ООО	109428, Россия, Москва г., муниципальный округ Рязанский вн. тер.г., Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, комната 38	9721120212	1217700095227
51	"Чистые пруды девелопмент"	ООО	105120, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, Наставнический пер, дом № 17, строение 1, помещение I, комната 42	9709073573	1217700368071
52	"Базальт"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	7705739315	1067746756989
53	"Специализированный застройщик "Третий"	ООО	119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/6	9706019881	1217700550099
54	"Хлебный дом"	ООО	196084, Санкт-Петербург г, Смоленская ул, дом № 18А	7810356819	1157847198926
55	"Коломенский Торговый Дом"	ООО	142181, Московская обл, Коледино д, Подольск г.о., тер. Индустриальный Парк Коледино, дом № 21, строение 1, этаж 3, комната 2	5074075867	1225000065245
56	"Волжский Пекарь"	АО	170002, Тверская обл., г. Тверь, ул. Дарвина, д.5	6900000501	1026900516653

57	"Специализированный застройщик "Четвертый"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6	9706030035	1237700023626
58	"Некстейдж"	ООО	115088, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Южнопортовый, Шарикоподшипниковская ул, дом № 4, корпус 20	9723155210	1227700321452
59	"Смайнэкс Премиум Сервис"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 4/1	9706030652	1237700097898
60	"Квартал Смайнэкс"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка вн.тер.г., Кадашёвская наб., дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6	9706031470	1237700180310
61	"Бизнес-Парк "Рублево"	ООО	123104, г. Москва, Большой Палашёвский переулок, д. 11, стр. 1	5032183437	1085032001890
62	"Вавилова 13А"	АО	105066, г. Москва, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения муниципальный округ Басманный, ул. Нижняя Красносельская, д. 35, стр. 9, помещение 4Н	7736338056	1217700562144
63	"Таксомоторный Парк-12"	ООО	105066, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, Нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 9, помещ. 4Н	7736315370	1187746205240
64	"Группа компаний "Дарница"	ООО	195067, Санкт-Петербург г, Маршала Тухачевского ул, дом № 24, литер А, помещение 2-Н, офис 127	7806458984	1117847306807
65	"Специализированный застройщик Онест"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6	9706035770	1237700596858
66	"Садовая-Спасская"	ООО	107078, г. Москва, вн.тер.нг. муниципальный округ Красносельский, ул. Садовая-Спасская, дом № 28	7708423550	1237700608397
67	"Специализированный застройщик Вест Гарден"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6	9706035788	1237700596869
68	"Специализированный застройщик Пятый"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1	9706036460	1237700646732

69	"Специализированный застройщик Шестой"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1	9706036453	1237700646600
70	"Специализированный застройщик Седьмой"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1	9706036485	1237700646754
71	"Специализированный застройщик Восьмой"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1	9706036502	1237700646842
72	"Специализированный застройщик Девятый"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 3/1	9706036478	1237700646743
73	"Мирион"	ООО	111033, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Лефортово, Золоторожский вал, д. 22, помещение 8/5	9722027216	1227700489235
74	"ХлебИнвест"	ООО	142181, Московская обл., Подольск г.о., г. Подольск, д. Коледино,тер. Индустриальный парк Коледино, д. 21, стр. 1	5074084332	1235000127064
75	"НОВАЯ ЗАРЯ"	ЗАО	115162, г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 23	7725008994	1027700553297
76	"Альфа Инвест"	ООО	115162, г. Москва, ул. Павла Андреева, д. 23, стр. 9, II ком. 5	7716529207	1057747496817
77	"СЗ Квант"	ООО	119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/6	9706038845	1237700800556
78	"Скиф инвест"	АО	105066, г. Москва, вн.тер.г.муниципальный округ Басманный, нижняя Красносельская ул., д. 35, стр. 9, помещ. 56/3	7720886603	1237700056274

Раздел 2. Перечень физических лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество		Гражданство	ИНН	СНИЛС
1	Тулупов Алексей Викторович		РФ	772343386815	-
2	Шиллер Валерия Ильинична		РФ	550517016796	-
3	Колганова Елена Владимировна		РФ	500109953647	-
4	Черныш Иван Владимирович		РФ	561005396952	-
5	Брызгалов Кирилл Александрович		РФ	440118033624	-
6	Полетика Андрей Константинович		РФ	772584462847	-
7	Кириченко Николай Павлович		РФ	190205976139	-
8	Демиралай Селим Оздин		РФ	772174717322	-

9	Каляева Екатерина Александровна		РФ	971509819940	-
10	Козлов Дмитрий Владимирович		РФ	780602509420	-
11	Стасюк Андрей Анатольевич		РФ	772316320903	-
12	Макаришин Евгений Иванович		РФ	667221033643	-
13	Куркачева Маргарита Геннадьевна		РФ	780701390510	-
14	Комков Дмитрий Андреевич		РФ	501813000690	-
15	Яковлева Татьяна Борисовна		РФ	532100948525	-
16	Карташов Владислав Михайлович		РФ	381706944308	-
17	Коржавин Александр Геннадьевич		РФ	502713299158	-
18	Кустова Ольга Ивановна		РФ	582001345052	-
19	Штразбург Сергей Викторович		РФ	164509405946	-
20	Ермаков Алексей Викторович		РФ	500508344372	-
21	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	500908405710	-
22	Санина Светлана Сергеевна		РФ	773273611791	-
23	Евдокимов Никита Вячеславович		РФ	773572650887	-
24	Шнистеров Александр Сергеевич		РФ	583607622806	-
25	Лагуновская Инара Вячеславовна		РФ	560911202170	-
26	Борисов Фёдор Павлович		РФ	532115705290	-
27	Сертаков Олег Олегович		РФ	683305683481	-
28	Статкевич Игорь Олегович		РФ	772905638358	-
29	Бабий Владимир Анатольевич		РФ	301511546505	-
30	Миронов Дмитрий Викторович		РФ	212884834678	-
31	Мосунов Алексей Александрович		РФ	772402495671	-
32	Грошков Григорий Петрович		РФ	772878438325	-
33	Юрченко Игорь Петрович		РФ	235102505420	-
34	Черсунова Ольга Алексеевна		РФ	540302651625	-
35	Ивлев Дмитрий Александрович		РФ	771770347656	-