



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский" (ОГРН 1227700570250, 121087, Россия, г. Москва, Муницип. округ Филевский парк вн.тер.г., ул. Баркляя, д. 6, стр. 5, пом. 8Н, оф. 58), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский" по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 4.7 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский" за 2023 год, в котором Общество указывает, что отрицательные значения, отраженные по строкам 1370 "Нераспределенная прибыль (убыток)" и 3600 "Чистые активы" бухгалтерского баланса на 31.12.23 года, а также по строке 2300 "Прибыль (убыток) до налогообложения" отчета о финансовых результатах за отчетный и предыдущий год обусловлены спецификой деятельности, связанной с долгосрочным периодом строительства. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов и передачи объектов дольщикам. Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией, которая опубликована на сайте наш.дом.рф. Организация не имеет угрозы непрерывности деятельности компании.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

Прочие сведения

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский" за 2021 и 2022 годы не проводился, следовательно, сопоставимые показатели, отраженные в годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год не были проаудированы. Мы получили достаточные надлежащие аудиторские доказательства в отношении того, что остатки на начало периода не содержат искажений, оказывающих существенное влияние на бухгалтерскую отчетность за 2023 год.

Аудит годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный Застройщик "1-Й Красногвардейский" за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводился в отношении исправленной отчетности.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
ООО «Национальная аудиторская компания»
(ОРНЗ 21706017524).

Ульянова Ольга Васильевна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21606075538).

Садовникова Галина Николаевна



Аудиторская организация:

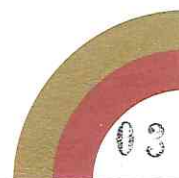
ООО «Национальная аудиторская компания»,

ОГРН 5177746119337,

129226, Россия, г. Москва, Муниципальный округ Ростокино вн.тер.г., ул. Докукина, д. 16,
стр. 1, эт.5, пом. I, комн. 1-4,9,

член саморегулируемой организации аудиторов «СОДРУЖЕСТВО» (СРО ААС), за основным
регистрационным номером записи (ОРНЗ): 11706138674 от 07.11.2017 г. (Свидетельство №
13727).

«25» апреля 2024 г.



Бухгалтерский баланс

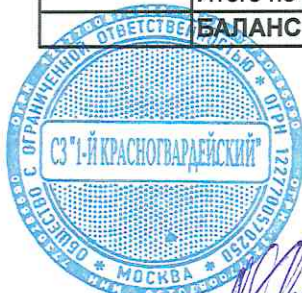
на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ"	по ОКПО	94967671	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730286690	
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	121087, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Филевский Парк, ул Баркляя, дом 6, строение 5, помещение 8Н, офис 58			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "НАЦИОНАЛЬНАЯ АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	9723037418	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	5177746119337	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.5	Нематериальные активы	1110	56	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2	Основные средства	1150	9 420	-	-
	в том числе:				
2.1	Основные средства в организации	11501	9 420	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
4.14	Отложенные налоговые активы	1180	11 926	10 827	-
3.5	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 402	10 827	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Запасы	1210	14 061 900	54 540	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	96	-	-
	Строительство многофункционального комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Краснопресненская наб., ЗУ 14/15	12102	13 548 153	54 472	-
	НДС, связанный со строительством	12103	237 407	68	-
	Затраты Застройщика	12104	276 244	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 599	1	-
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	1 917	-	-

	НДС по приобретенным материально-производственным запасам	12202	703	-	-
	НДС по приобретенным услугам	12203	12 979	1	-
5.1	Дебиторская задолженность	1230	406 704	8 001 995	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	396 215	8 000 000	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	56	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	10 433	1 995	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
4.4	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 583	3 000 843	-
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	1 583	843	-
	Аккредитивы	12502	-	3 000 000	-
	Прочие специальные счета	12503	18 000	-	-
3.5	Прочие оборотные активы	1260	1 245 698	108 448	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	690	18	-
	Обязательства и требования по сделкам с ПФИ	12602	1 245 008	108 430	-
	Итого по разделу II	1200	15 749 485	11 165 827	-
	БАЛАНС	1600	15 770 887	11 176 654	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
4.6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(18 344)	10 757	-
	Итого по разделу III	1300	(18 334)	10 767	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.8	Заемные средства	1410	14 443 352	11 057 457	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	13 083 186	11 050 000	-
	Долгосрочные займы	14102	4 880	4 200	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	1 355 285	3 257	-
	Проценты по долгосрочным займам	14104	1	-	-
4.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	11 867	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	14 455 219	11 057 457	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	83 974	-	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 770	-	-
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	-	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	15203	2 966	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2 240	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	3 585	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	27 033	-	-
	Гарантийные удержания по договорам строительного подряда	15207	45 380	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	5 020	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 245 008	108 430	-
	в том числе:				
	Обязательства и требования по сделкам с ПФИ	15501	1 245 008	108 430	-
	Итого по разделу V	1500	1 334 002	108 430	-
	БАЛАНС	1700	15 770 887	11 176 654	-



Руководитель

(подпись)

Киракосян Акоп Гагикович

(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2023
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "1-й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ"	по ОКПО	94967671		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7730286690		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(69)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	(69)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.13	Проценты к получению	2320	474	-
4.13	Проценты к уплате	2330	(1)	-
4.13	Прочие доходы	2340	67	-
4.13	Прочие расходы	2350	(18 872)	(2)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(18 332)	(71)
4.14	Налог на прибыль	2410	(10 769)	10 828
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(10 769)	10 828
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 101)	10 757

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 101)	10 757
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Киракосян Акоп Гагикович

(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

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

Коды		
0710004		
31	12	2023
94967671		
7730286690		
71.12.2		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего: в том числе:	3210	10	-	-	-	10 757	10 767
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	10 757	10 757
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
вклад в уставный капитал	3217	10	-	-	-	-	10
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

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	10	-	-	-	10 757	10 767
Увеличение капитала - всего: За 2023 г.	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(29 101)	(29 101)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(29 101)	(29 101)
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	10	-	-	-	(18 344)	(18 334)

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(18 334)	10 767	-



Руководитель _____ (подпись)
 Киракосян Акол Гагикович _____
 (расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального
подрячика
 Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной
ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
 Дата (число, месяц, год) _____
 по ОКПО _____
 ИНН _____
 по _____
 ОКВЭД 2 _____
 по ОКОПФ / ОКФС _____
 по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2023
94967671		
7730286690		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	474	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	474	-
Платежи - всего	4120	(5 015 600)	(8 053 367)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 597 325)	(8 001 253)
в связи с оплатой труда работников	4122	(105 341)	(3)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(312 934)	(52 111)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 015 126)	(8 053 367)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	2 033 866	11 054 210
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	2 033 866	11 054 200
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
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	-	-
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	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 033 866	11 054 210
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 981 260)	3 000 843
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3 000 843	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	19 583	3 000 843
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель
(подпись)

Киракосян Акоп Гагикович
(расшифровка подписи)

22 апреля 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	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5101	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
		Всего	5120	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-
в том числе:						
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-
	5180	за 2023г.	-	56	-	56
в том числе:						
Товарный знак "ДомДау № 1"	5181	за 2023г.	-	14	-	14
	5191	за 2022г.	-	-	-	-
Товарный знак "ДомДау № 2"	5182	за 2023г.	-	14	-	14
	5192	за 2022г.	-	-	-	-
Товарный знак "ЛандДау № 1"	5183	за 2023г.	-	14	-	14
	5193	за 2022г.	-	-	-	-
Товарный знак "ЛандДау № 2"	5184	за 2023г.	-	14	-	14
	5194	за 2022г.	-	-	-	-



Руководитель _____

Киравосян Аюп Гагикович

(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода	
			На начало года		Поступило		Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	первоначальная стоимость	накопленная амортизация						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	-	-	9 875	-	-	(428)	-	-	(27)	-	9 848	(428)
	5210	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Офисное оборудование	5201	за 2023г.	-	-	430	-	-	(101)	-	-	(27)	-	403	(101)
	5211	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Сооружения	5202	за 2023г.	-	-	9 445	-	-	(327)	-	-	-	-	9 445	(327)
	5212	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.	-	9 875	-	(9 875)	-
	5250	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе: Комплекс комплектных трансформаторных подстанций	5241	за 2023г.	-	2 213	-	(2 213)	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-
Кабельные линии 20кВ	5242	за 2023г.	-	7 232	-	(7 232)	-
	5252	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Кюсега M6230cidn (1102TY3NL1)A4 30pprt	5243	за 2023г.	-	165	-	(165)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
МФУ Кюсега ECOSYS M8130cidn	5244	за 2023г.	-	265	-	(265)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств	5286	-	-	-
(залог и др.)	5287	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5288	-	-	-



Руководитель

Киракосян Акоп Гагикович

(подпись)

(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода				
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости							
Запасы - всего	5400	за 2023г.	54 540	-	54 540	14 019 199	(11 839)	-	-	-	-	14 061 900	-	-	14 061 900
	5420	за 2022г.	-	-	54 540	54 540	-	-	X	54 540	-	54 540	-	-	54 540
в том числе: Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	7 769	(7 673)	-	-	-	-	96	-	-	96
	5421	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	280 410	(4 166)	-	-	-	-	276 244	-	-	276 244
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство многофункционального комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, Краснопресненская наб., ЗУ 14/15 НДС, связанный со строительством	5407	за 2023г.	54 472	-	54 472	13 493 681	-	-	-	-	-	13 548 153	-	-	13 548 153
	5427	за 2022г.	-	-	-	54 472	-	-	-	-	-	54 472	-	-	54 472
	5408	за 2023г.	68	-	68	237 339	-	-	-	-	-	237 407	-	-	237 407
	5428	за 2022г.	-	-	-	68	-	-	-	-	-	68	-	-	68

4.2. Запасы в залого

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 в том числе:	5440	-	-	-
Запасы, находящиеся в залого по договору - всего в том числе:	5441 5445 5446	- - -	- - -	- - -



Руководитель _____
(подпись) **Кирикосян Аюп Гагикович**
(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода									
			На начало года		выбыло						перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долго- в краткосрочную задолженность	восстановление резерва	списание на финансовый результат	погашение	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам				
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва									перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5505	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5525	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	8 001 995	-	406 704	-	-	-	-	-	(8 001 995)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 704	
	5530	за 2022г.	-	-	8 001 995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 001 995	
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	8 000 000	-	396 215	-	-	-	-	-	(8 000 000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	396 215
	5532	за 2022г.	-	-	8 000 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 000 000
Прочая	5513	за 2023г.	1 995	-	10 489	-	-	-	-	-	(1 995)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10 489
	5533	за 2022г.	-	-	1 995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 995
	5514	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	8 001 995	-	406 704	-	-	-	-	-	(8 001 995)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	406 704
	5520	за 2022г.	-	-	8 001 995	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 001 995

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из долговой в краткосрочную задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	учтенная по условиям договора							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	11 057 457	2 033 866	1 352 029	-	-	-	-	-	14 443 352	
	5571	за 2022г.	-	11 054 200	3 257	-	-	-	-	-	11 057 457	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2023г.	11 053 257	2 033 186	1 352 028	-	-	-	-	-	14 438 471	
	5572	за 2022г.	-	11 050 000	3 257	-	-	-	-	-	11 053 257	
займы	5553	за 2023г.	4 200	680	1	-	-	-	-	-	4 881	
	5573	за 2022г.	-	4 200	-	-	-	-	-	-	4 200	
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	-	83 974	-	-	-	-	-	-	83 974	
	5580	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	-	2 770	-	-	-	-	-	-	2 770	
	5581	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	-	5 206	-	-	-	-	-	-	5 206	
	5583	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5566	за 2023г.	-	30 618	-	-	-	-	-	-	30 618	
	5586	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Гарантийные удержания по договорам строительного подряда	5567	за 2023г.	-	45 380	-	-	-	-	X	X	45 380	
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2023г.	11 057 457	2 117 840	1 352 029	-	-	X	-	-	14 527 326	
	5570	за 2022г.	-	11 054 200	3 257	-	-	X	-	-	11 057 457	

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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



Руководитель _____
 Киракосян Акоп Гагикович
 (расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	13 732 867	54 540
Расходы на оплату труда	5620	100 654	4
Отчисления на социальные нужды	5630	16 235	1
Амортизация	5640	428	-
Прочие затраты	5650	157 176	64
Итого по элементам	5660	14 007 360	54 609
фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]); незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(14 007 360)	(54 540)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	69

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



Руководитель _____

Киракосян Акоп Гагикович
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

22 апреля 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	-	8 155	(3 135)	-	5 020
в том числе:						
резерв предстоящих расходов на оплату отпусков в части расходов на оплату труда	5701	-	7 021	(2 702)	-	4 319
резерв предстоящих расходов в части страховых взносов	5702	-	1 134	(433)	-	701



Руководитель _____
(подпись)

Киракосян Акоп Гагикович
(расшифровка подписи)

22 апреля 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ за 2023 год

Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ» (ООО СЗ «1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ») ИНН 7730286690

1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «1-й Красногвардейский» - юридическое лицо, созданное и действующее по законодательству Российской Федерации, расположенное по адресу: 121087, Город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Филевский Парк, ул Барклая, дом 6, строение 5, помещение 8Н, офис 58.

Основным видом деятельности Общества является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

Деятельность осуществлялась Обществом на протяжении всего периода 2023 года и была направлена на получение доходов в отчетном и последующих периодах.

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «1-й Красногвардейский» осуществляет строительство объекта: «Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Краснопресненская набережная, з/у 14/15» и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004 года на основании разрешения на строительство № 77-01-020789-2023 от 10.04.2023 г. Адрес официального сайта в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: <https://domdau.moscow>.

Заклучены договоры кредита на проектное финансирование строительства:

- № 380F00C6E-01 от 27.12.2022 с ПАО Сбербанк;
- № 380F00C6E-02 от 23.06.2023 с ПАО Сбербанк

Денежные потоки проходят по специализированному расчетному счету в ПАО Сбербанк 40702810138000334917.

По окончанию строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших на счета эскроу.

Обязательства по созданию социальных объектов отсутствуют.

Среднесписочная численность персонала Общества на 31.12.2022 и 31.12.2023 годы составила 0 (Ноль) и 22 (Двадцать два) человека соответственно.

Общество не имеет территориально обособленных подразделений и филиалов в регионах России.

Участниками Общества являются:

Органы управления	Наименование	Состав	Компетенция
Высший орган-Общее собрание	Плиев Георгий Игоревич ИНН 504218402083	90 %	Согласно Уставу
Высший орган-Общее собрание	СБЕРБАНК ИНВЕСТИЦИИ ООО ИНН 5032229441	10 %	Согласно Уставу

В отчетном периоде произошли следующие изменения в составе Участников Общества:
Распределение долей между участниками:

Дата	Участник	Размер доли
с 11.01.2023	Плиев Георгий Игоревич	89%
	ООО "Сбербанк Инвестиции"	10%
	ООО ТРАСТИНВЕСТ ИНН 7710724900	1%
с 12.01.2024	Плиев Георгий Игоревич	90%
	ООО "Сбербанк Инвестиции"	10%

Органы управления:

Высший орган управления – общее собрание участников;
Генеральный директор, осуществляющий полномочия единоличного исполнительного органа.

В течение отчетного периода произошла смена единоличного исполнительного органа:

Плиев Георгий Игоревич (Директор-1) с 22.12.2022 г. по 15.02.2024 г.
Романцов Анатолий Сергеевич (Директор-2) с 22.12.2022 г. по 15.02.2024 г.
Плиев Георгий Игоревич (Генеральный директор) с 15.02.2024 по 22.02.2024 г.
Киракосян Акоп Гагикович (Генеральный директор) с 26.02.2024 по н.в.

Уставный капитал Общества составляет 10 (десять) тыс. рублей. В отчетном периоде размер Уставного капитала не изменялся.

Добавочный капитал в отчетном периоде не формировался.
Резервный капитал в отчетном периоде не формировался.

Ведение бухгалтерского учета и подготовка отчетности осуществляется бухгалтерской службой Общества, возглавляемой главным бухгалтером Общества.

2. Организация бухгалтерского учета

Бухгалтерский учет в Обществе организован в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (далее – РФ) о бухгалтерском учете, нормативно-правовых актов Министерства финансов РФ и органов, которым федеральными законами предоставлено право регулирования бухгалтерского учета.

Ведение бухгалтерского учета в 2023 году осуществлялось в соответствии со способами, указанными в Учетной политике Общества, утвержденной приказом Генерального директора от 30 декабря 2022 г.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «1-й Красногвардейский» (далее – Учетная политика), разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции Общества.

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федерального закона №402-ФЗ «о бухгалтерском учете» и Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.98 №34н, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется с применением информационной системы 1С (версия 8.3).

2.1. Применимость допущения непрерывности деятельности Компании

При формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

2.2. План счетов бухгалтерского учета

В Обществе разработан и применяется рабочий план счетов бухгалтерского учета, основанный на стандартном плане счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденном Приказом Министерства финансов РФ от 31 октября 2000 года №94н, с применением отдельных субсчетов, позволяющих получать отчетность, соответствующую требованиям бухгалтерского и налогового законодательства.

2.3. Проведение инвентаризации

Инвентаризация проводится в соответствии с «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Министерства финансов РФ от 13 июня 1995 года № 49.

Инвентаризация основных средств проводится по отдельным подразделениям и отдельным классам основных средств не реже одного раза в 3 года. Последняя инвентаризация основных средств была проведена по состоянию на 31 декабря 2023 года.

2.4. Активы и обязательства в иностранных валютах

При учете хозяйственных операций, совершенных в иностранных валютах, применяется официальный курс иностранной валюты к рублю, действовавший в день совершения операции. Денежные активы и обязательства, стоимость которых выражена в иностранной валюте, отражаются в бухгалтерской отчетности в суммах, исчисленных на основе курсов валют, установленных Центральным банком Российской Федерации на отчетные даты (рублей за единицу валюты):

Валюта	Курс на 31.12.2023	Курс на 31.12.2022	Курс на 31.12.2021
Доллар США	89,6883	70,3375	74,2926
Евро	99,1919	75,6553	84,0695
Китайский юань	12,5762	98,9492	11,6503

Курсовые разницы, возникающие в течение года по операциям с активами и обязательствами, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату, относятся на счета учета прочих доходов и расходов и отражаются в отчете о финансовых результатах в составе прочих доходов и расходов.

На 31.12.2023 г. величина курсовых разниц составила:

- в составе прочих доходов 0 тыс. руб.

- в составе прочих расходов 0 тыс. руб.

В 2023 году расчеты в иностранной валюте не осуществлялись.

2.5. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

Активы и обязательства Общества отражаются в бухгалтерском балансе в качестве краткосрочных или долгосрочных, в зависимости от срока обращения (погашения). Активы и обязательства представляются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты или продолжительности операционного цикла, если он превышает 12 месяцев. Все остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные. За исключением задолженности по заемным и кредитным средствам, по которым классификация на краткосрочную и долгосрочную задолженность осуществляется без учета продолжительности операционного цикла.

Под обычным операционным циклом понимается период с даты начала строительства, определяемого датой разрешения на строительство до даты ввода объекта строительства в эксплуатацию.

В отчетном периоде Обществом получено разрешение на строительство Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, ЦАО, район Пресненский, Краснопресненская набережная, з/у 14/15» № 77-01-020789-2023 от 10.04.2023 г. (Срок действия настоящего разрешения: 10.02.2028г.).

Согласно проектной декларации №77-0002845 от 09.11.2023г., размещенной на сайте наш.дом.рф, планируемый квартал и год выполнения реализации проекта строительства: 2 квартал 2027г.

3. Организация бухгалтерского учета

3.1. Нематериальные активы

В составе нематериальных активов признаются объекты, отвечающие следующим критериям:

- объект способен приносить организации экономические выгоды в будущем;

- организация имеет право на получение экономических выгод, а также имеются ограничения

- возможность выделения или отделения (идентификации) объекта от других активов;
- объект предназначен для использования в течение длительного времени, т.е. срока полезного использования, продолжительностью свыше 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- организацией не предполагается продажа объекта в течение 12 месяцев или обычного операционного цикла, если он превышает 12 месяцев;
- фактическая (первоначальная) стоимость объекта может быть достоверно определена;
- отсутствие у объекта материально-вещественной формы.

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из:

- срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;
- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды (или использовать в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческой организации).

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится линейным способом.

Общество не осуществляет переоценку нематериальных активов.

В бухгалтерской отчетности нематериальные активы показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм начисленной амортизации.

Состав нематериальных активов раскрыт в табличных пояснениях.

3.2. Основные средства

3.2.1. Собственные основные средства

В составе основных средств отражены активы, которые имеют материально-вещественную форму, предназначены для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев и способные приносить экономические выгоды.

Стоимость активов, обладающих вышеперечисленными свойствами, но ограничивающаяся пределами лимита в 100 000,00 рублей признается расходами текущего периода (в бухгалтерском и налоговом учете).

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение).

Первоначальной стоимостью основных средств, внесенных в счет вклада в уставный (складочный) капитал организации, признается их денежная оценка, согласованная учредителями (участниками) организации.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом по нормам, исчисленным исходя из принятых сроков полезного использования.

Определение срока полезного использования объекта основных средств производится исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного

использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев.

Затраты на проведение несущественных видов ремонта включены в расходы по обычным видам деятельности отчетного периода. Учет затрат на ремонт основных средств осуществляется по мере осуществления ремонта. Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создается.

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

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

3.2.2. Арендованные основные средства

Бухгалтерский учет предметов договоров аренды (субаренды), а также иных договоров, положения которых по отдельности или во взаимосвязи предусматривают предоставление за плату имущества во временное пользование, устанавливаются Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Активы классифицируются как предметы аренды при одновременном выполнении следующих условий:

- 1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;
- 2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);
- 3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;
- 4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

Арендатор признает предмет аренды на дату предоставления предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде.

Срок аренды для целей бухгалтерского учета рассчитывается исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей).

Арендатор может не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде в случаях:

- а) срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды;
- б) рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов;
- в) арендатор относится к экономическим субъектам, которые вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета, включая упрощенную бухгалтерскую (финансовую) отчетность (далее – упрощенные способы учета).

Кроме того, при условии, если:

- а) договором аренды не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Право пользования активом признается по фактической стоимости.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

Приведенная стоимость будущих арендных платежей определяется путем дисконтирования их номинальных величин.

Стоимость права пользования активом погашается посредством амортизации, за исключением случаев, когда схожие по характеру использования активы не амортизируются.

Срок полезного использования права пользования активом не должен превышать срок аренды, если не предполагается переход к арендатору права собственности на предмет аренды.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей.

Начисленные по обязательству по аренде проценты отражаются в составе расходов арендатора, за исключением той их части, которая включается в стоимость актива.

При полном или частичном прекращении договора аренды балансовая стоимость права пользования активом и обязательства по аренде списываются в соответствующей части. Образовавшаяся при этом разница признается в качестве дохода или расхода в составе прибыли (убытка).

3.3. Запасы

Запасами признаются:

- сырье, материалы, топливо, запасные части, комплектующие изделия, покупные полуфабрикаты;

- инструменты, инвентарь, специальная одежда, специальная оснастка (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тара;

- готовая продукция (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией));

- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации

- готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи;

- незавершенное производство - затраты, понесенные на производство продукции, не прошедшей всех стадий (фаз, переделов), предусмотренных технологическим процессом, изделия неукomплектованные, не прошедшие испытания и техническую приемку, а также затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи;

- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

- объекты интеллектуальной собственности, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации.

В зависимости от вида запасов, характера и порядка приобретения (создания) и (или) потребления (продажи, использования) организация устанавливает единицей учета запасов номенклатурный номер, инвентарный номер, партию, однородную группу, отдельный объект или иную единицу.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг. К таким затратам относятся:

- а) материальные затраты;
- б) затраты на оплату труда;
- в) отчисления на социальные нужды;
- г) амортизация;
- д) прочие затраты.

Себестоимость запасов, которые не могут обычным образом заменять друг друга (объекты недвижимости), а также запасов, учитываемых в специальном порядке (драгоценные металлы, драгоценные камни), рассчитывается в отношении каждой единицы учета запасов.

Определение фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых в производство, осуществляется по средней себестоимости.

На отчетную дату стоимость запасов отражается по наименьшей из величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов.

В случае обесценения запасов Общество создает резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи.

При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

При осуществлении Обществом деятельности в качестве застройщика в рамках инвестиционных проектов затраты на строительство (создание) Объектов строительства до окончания строительства учитываются Предприятием на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» и счете 20.01 «Основное производство» и отражаются в Бухгалтерском балансе в составе оборотных активов в разделе Запасы по строке 1210 «Незавершенное строительство». В целях обеспечения раздельного учета расходов, полученных (произведенных) в рамках целевого финансирования при возведении Объектов, применяются отдельные Номенклатурные группы на счете 08.03

В бухгалтерском балансе строка 1210 «Запасы» включает в себя дебетовое сальдо:

- материальных ресурсов;
- незавершенного строительства;
- НДС по незавершенному строительству;
- готовой продукции;
- завершенных строительством объектов;
- затраты заказчика-застройщика.

3.4. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по фактическим затратам на приобретение.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- в виде инвестиций в капиталы дочерних, зависимых и прочих обществ составляет денежную оценку, согласованную учредителями (участниками) этих обществ.

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение, кроме ценных бумаг, котирующихся на фондовой бирже, котировки по которым регулярно публикуются.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их учетной (балансовой) стоимости.

Устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, ниже величины экономических выгод, которые организация рассчитывает получить от данных финансовых вложений в обычных условиях ее деятельности, признается обесценением финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится не реже одного раза в год по состоянию на 31 декабря отчетного года и в момент приобретения указанных финансовых вложений при наличии следующих признаков обесценения:

- значительные финансовые трудности должника, ставшие известными из СМИ и других источников;
- фактическое нарушение должником своих обязательств перед Предприятием;
- появление у организации-должника признаков банкротства либо объявление его банкротом;
- отсутствие или существенное снижение поступлений от финансовых вложений в виде процентов или дивидендов при высокой вероятности дальнейшего уменьшения этих поступлений в будущем.

В этом случае на основе расчета организации определяется расчетная стоимость финансовых вложений, равная разнице между их стоимостью, по которой они отражены в бухгалтерском учете (учетной стоимостью), и суммой такого снижения.

В отчетном периоде создание резерва под обесценение финансовых вложений не требуется. Доходы и расходы по финансовым вложениям отражаются в составе прочих доходов и расходов.

В отчетности финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости.

3.5. Прочие внеоборотные и оборотные активы

3.5.1. Прочие внеоборотные активы – имущество организации, срок обращения которых более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной

информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе внеоборотных активов. Включают в себя:

- многолетние насаждения, которые еще не достигли возраста эксплуатации;
- оборудование, которое требует монтажа;
- затраты организации в объекты, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому

учету в качестве основных средств и нематериальных активов, а также расходы, связанные с выполнением незавершенных НИОКР;

- авансы и предоплаты за работы, услуги, связанные со строительством объектов основных средств;

- расходы будущих периодов со сроком списания более 12 месяцев, к которым в том числе могут быть отнесены будущие обязательства, вытекающие из операций с производными финансовыми инструментами.

3.5.2. Прочие оборотные активы - имущество организации, срок обращения которых не более 1 года или производственного цикла, сведения о которых не являются существенной информацией для оценки финансового состояния организации, и данные не нашли отображения в основных строках бухгалтерского баланса в разделе оборотных средств. Включают в себя:

- выручка от продажи имущества, право собственности по которой еще не зарегистрировано на покупателя;
- начисленный НДС на выручку, которая временно не может быть учтена (условия для признания выручки описаны в ПБУ 9/99);
- стоимость испорченных материальных ценностей и недостачи, источник возмещения по которым временно не определен;
- НДС с авансов и акцизы, возмещение которых планируется в ближайшее время;
- начисленная, но не выставленная к оплате сумма по договору строительного подряда (подробнее - в ПБУ 2/2008);
- стоимость акций (долей), выкупленных для их дальнейшей перепродажи;
- расходы будущих периодов со сроком списания менее 12 месяцев, к которым в том числе могут быть отнесены будущие обязательства, вытекающие из операций с производными финансовыми инструментами.

3.6 Учет операций с производными финансовыми инструментами

Производным финансовым инструментом (далее – ПФИ) признается договор, отвечающий требованиям Федерального закона "О рынке ценных бумаг". Перечень видов производных финансовых инструментов устанавливается Центральным банком Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом "О рынке ценных бумаг".

В частности, Общество относит к ПФИ опционные контракты.

Под базисным активом ПФИ понимается предмет срочной сделки (в том числе процентные ставки).

Поскольку законодательство РФ о бухгалтерском учете не предусматривает специальных правил для учета операций хеджирования, при признании Обществом ПФИ в качестве инструмента хеджирования какие-либо специальные правила бухгалтерского учета Организацией не применяются.

При этом Общество указанные операции отражает в бухгалтерском учете и отчетности следующим образом:

При условии, что ПФИ определяет алгоритм формирования будущих обязательств / прав требований, которые достоверно не могут быть определены при заключении сделки из-за неопределенности в отношении будущих значений, которые характеризуют базисный актив ПФИ, Общество отражает будущие права требования и (или) обязательства, включая платежи, связанные с ПФИ (например, премию по опционному контракту) на счетах учета расходов и доходов будущих периодов:

- 98 «Будущие требования по ПФИ»;
- 97 «Будущие обязательства по ПФИ».

Информация о будущих обязательствах и (или) требованиях по ПФИ, учитываемых на счетах учета будущих доходов и расходов, отражается в пояснениях к бухгалтерской отчетности свернуто. А именно, в случае превышения расходов будущих периодов над доходами будущих периодов, сумма превышения подлежит отражению по строке 1190 «Прочие внеоборотные активы» или 1260

«Прочие оборотные активы» в зависимости от срока обращения. В случае, превышения доходов будущих периодов над расходами будущих периодов, сумма превышения подлежит отражению по строке 1530 «Доходы будущих периодов».

В аналогичном порядке отражается и связанная с ПФИ задолженность. Расчеты по ПФИ, учитываемые на счетах учета расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, на конец отчетного периода отражаются свернуто по строкам 1450 «Долгосрочная прочая задолженность» или 1550 «Краткосрочная прочая задолженность» в зависимости от срока обращения.

Законодательство РФ о бухгалтерском учете определяет, что доходами организации признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации, за исключением вкладов участников (собственников имущества) (п. 2 ПБУ 9/99 "Доходы организации").

Платежи, причитающиеся к выплате в пользу Общества по ПФИ, признаются прочими доходами на дату осуществления расчетов, предусмотренную соответствующим договором и подлежат учету на счете 91 бухгалтерского учета «Прочие доходы и расходы».

Правила бухгалтерского учета определяют, что расходами организации признается уменьшение экономических выгод в результате выбытия активов (денежных средств, иного имущества) и (или) возникновения обязательств, приводящее к уменьшению капитала этой организации, за исключением уменьшения вкладов по решению участников (собственников имущества) (п. 2 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

Расходы признаются в бухгалтерском учете при соблюдении следующих условий (п. 2, п. 11, п. 16 и п. 19 ПБУ 10/99 "Расходы организации"):

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

При соблюдении вышеуказанных условий платежи, причитающиеся к выплате Обществом по ПФИ, признаются прочими расходами Организации и подлежат учету на счете 91 бухгалтерского учета «Прочие доходы и расходы». Такие расходы аналогично доходам признаются на дату осуществления расчетов по ПФИ, предусмотренную соответствующим договором (п. 19 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

Общество «свернуто» отражает доходы и расходы по одним и тем же ПФИ в отчете о финансовых результатах в Прочих доходах или Прочих расходах. Таким образом в отчете о финансовых результатах отражается только нетто эффект по каждому полностью или частично исполненному ПФИ (п. 18.2 ПБУ 9/99 "Доходы организации", п. 21.2 ПБУ 10/99 "Расходы организации").

3.7. Учет денежных средств и денежных эквивалентов

Высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения менее трех месяцев, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости отражаются в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса в случае, если открыт вклад до востребования. Если вклад осуществлен с условием, что изъятие денежных средств без финансовых потерь невозможно, то актив классифицируется как финансовые вложения.

В Отчете о движении денежных средств денежные потоки отражаются свернуто в следующих случаях:

- денежные потоки комиссионера или агента в связи с осуществлением ими комиссионных или агентских услуг (за исключением платы за сами услуги);
- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ или возмещение из нее (НДС);
- поступления от контрагента в счет возмещения коммунальных платежей и осуществление этих платежей в арендных и иных аналогичных отношениях;
- оплата транспортировки грузов с получением эквивалентной компенсации от контрагента;

- взаимно обусловленные платежи и поступления по расчетам с использованием банковских карт;
- покупка и перепродажа финансовых вложений;
- осуществление краткосрочных (как правило, до трех месяцев) финансовых вложений за счет заемных средств.

3.8. Задолженность покупателей и заказчиков

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями и заказчиками.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания таковой.

По сомнительной дебиторской задолженности Общество создает резерв.

При этом сомнительным долгом признается дебиторская задолженность организации, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

Резерв создается ежегодно по результатам инвентаризации расчетов с покупателями и заказчиками за продукцию, товары, работы и услуги, и оценки вероятности погашения долга по каждому сомнительному долгу.

Суммы отчислений в резерв по сомнительным долгам включаются в состав прочих (внереализационных) расходов на основе проведенной инвентаризации.

Сомнительная задолженность отсутствует, создание резерва не требуется.

3.9. Займы и кредиты

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. В зависимости от срока действия договора займы подразделяются на краткосрочные и долгосрочные.

Если на отчетную дату срок задолженности составляет менее 12 месяцев, займ признается краткосрочным, более 12 месяцев – долгосрочным.

Заемные средства	Срок возврата	Сумма, тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства, в т. ч.:		13 088 066
<i>Сбербанк ПАО</i>		<i>13 083 186</i>
Кредитный договор № 380F00C6E-01 от 27.12.2022_	26.03.2028	11 864 352
Кредитный договор № 380F00C6E-02 от 23.06.2023	26.06.2029	1 218 834
<i>Плиев Георгий Игоревич</i>		<i>4 200</i>
Договор беспроцентного займа 1557 от 22.12.2022	31.12.2029	4 000
Договор беспроцентного займа от 07.10.2022	31.12.2029	200
<i>ООО "СЭ МАРКЕТИНГ"</i>		<i>680</i>
Договор займа №СЭМ/2/2023 от 18.12.2023	31.12.2029	680
Проценты по долгосрочным заемным средствам, в т. ч.:		1 355 286
<i>Сбербанк ПАО</i>		<i>1 355 285</i>
Кредитный договор № 380F00C6E-01 от 27.12.2022_	26.03.2028	1 311 604
Кредитный договор № 380F00C6E-02 от 23.06.2023	26.06.2029	43 681
<i>Прочие</i>		<i>1</i>
Краткосрочные заемные средства, в т. ч.:	-	-
Проценты по краткосрочным заемным средствам, в т. ч.:	-	-
ИТОГО:		14 443 352

3.10. Расчеты по налогу на добавленную стоимость

В целях налогообложения для Общества моментом определения налоговой базы по налогу на добавленную стоимость (далее – НДС) является наиболее ранняя из следующих дат:

- день отгрузки (передачи) товара (выполненных работ, оказанных услуг), имущественных прав;

- день оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг), передачи имущественных прав.

На день отгрузки товаров (выполнения работ, оказания услуг) или на день передачи имущественных прав в счет поступившей ранее оплаты, частичной оплаты также возникает момент определения налоговой базы. Общество применяет ставку НДС 20%.

3.11. Расчеты по налогу на прибыль

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Для расчета налога на прибыль Общество руководствуется положениями ПБУ 18/02, применяет балансовый метод.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль. При этом величина текущего налога на прибыль соответствует сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

При составлении бухгалтерской отчетности организация отражает в бухгалтерском балансе развернутую сумму отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства, кроме случаев, когда законодательством Российской Федерации о налогах и сборах предусмотрено раздельное формирование налоговой базы.

3.12. Признание доходов

Доходом признается увеличение экономических выгод в результате поступления активов (денежных средств, иного имущества) и (или) погашения обязательств, приводящее к увеличению капитала этой организации.

Доходы Общества, в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

Доход от деятельности Застройщика в виде вознаграждения Застройщика относится к основному виду деятельности.

Финансовый результат (прибыль) Застройщика определяется по окончании строительства на дату подписания документа о передаче объекта долевого строительства. Передача объекта строительства и принятие его участником долевого строительства или покупателя осуществляется после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, с этого момента обязательства считаются исполненными.

Разница между суммой средств целевого финансирования и суммой расходов на строительство (создание) объекта недвижимости, не подлежащая возврату дольщикам по условиям договора, в момент определения финансового результата, утрачивает статус средств целевого финансирования и подлежит отражению в составе доходов на счете 90 «Выручка».

Доходы, отличные от доходов, указанных как основные виды деятельности, считаются прочими поступлениями.

Выручка от реализации в бухгалтерском учете определяется по методу начисления.

Выручка (от продажи продукции (товаров), выполнения работ (оказания услуг) и т.п.), операционные и внереализационные доходы, составляющие пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности (п.18.1 ПБУ 9/99).

3.13. Признание расходов

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности принимаются к бухгалтерскому учету в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности (пункт 6 ПБУ 10/99).

К затратам заказчика – застройщика, относятся любые расходы Застройщика, связанные с реализацией инвестиционного проекта не относящиеся к прямым расходам на строительство Объектов, в том числе затраты на рекламу строящегося Объекта, осуществление продаж и привлечение покупателей, услуги по бронированию квартир, соответствующие деятельности/выручке от услуг Застройщика, расходы на оплату труда, расходы на обязательное пенсионное страхование, идущие на финансирование страховой и накопительной частей трудовой пенсии, на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний, начисленные на указанные суммы расходов на оплату труда, добровольное медицинское страхование; затраты на приобретение сырья и (или) материалов, используемых при оказании услуг Застройщика; суммы начисленной амортизации по основным средствам, капитальным вложениям и нематериальным активам, используемым при оказании услуг Застройщика, прочие расходы. Затраты на обременения в рамках реализации договорных отношений, заключенных с органами государственной власти, государственные пошлины, связанные с оказанием услуг Застройщика, суммы НДС, предъявленные продавцами товаров (работ, услуг), имущественных прав, которые в соответствии с п.4 ст. 170 НК РФ учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг), прочие расходы, связанные с оказанием услуг Застройщика.

Учет расходов ведется в разрезе вида расходов, статей затрат.

Накопленные на счете учета расходы являются косвенными затратами в отношении всех видов помещений строящегося Объекта.

Расходы на данных счетах учета накапливаются в течение всего срока строительства Объектов до момента ввода в эксплуатацию, и списываются ежемесячно в доле, относящейся к переданным в течение текущего месяца помещениям, за исключением процентов по счетам эскроу.

После ввода Объектов в эксплуатацию текущие расходы, относящиеся к непередаваемым помещениям по введенным Объектам учитываются на счете 20.01.

3.14. Учет оценочных резервов и оценочных обязательств

Оценочные резервы

- резерв под обесценение запасов в 2023 году формирование не требуется;
- резерв под обесценение финансовых вложений в 2023 году формирование не требуется;
- резерв по сомнительной задолженности в 2023 году формирование не требуется;
- резерв под ремонт ОС не формируется.

Оценочные обязательства

В отчетности Общества отражаются следующие виды оценочных обязательств:

- на оплату неиспользованных отпусков.

<i>Резерв на оплату отпусков</i>	
Характер обязательства	Резерв на оплату отпусков
Ожидаемый срок исполнения	31.12.2024
Неопределенности в отношении срока исполнения	Существует
Сумма резерва на нач. отчет. Периода	0
Начислено резерва за отчетный период	8 155
Использовано резерва за отчетный период	3 135
Сумма резерва на конец отчет. Периода	5 020

3.15. Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности

В случаях выявления Обществом в текущем отчетном периоде неправильного отражения хозяйственных операций на счетах бухгалтерского учета в прошлом году исправления в бухгалтерский учет и бухгалтерскую отчетность за прошлый отчетный год (после утверждения в установленном порядке годовой бухгалтерской отчетности) не вносятся.

Корректировка выявленных отклонений производится записями текущего периода в следующем порядке:

- по счетам учета нераспределенной прибыли (счет 84) в случае материального влияния на финансовые результаты – более 10% прибыли до налогообложения по отчетности, но не менее одного миллиона рублей (в этом случае ошибка признается существенной). При этом в бухгалтерской отчетности исправление ошибки отражается ретроспективно;

- по счетам учета прочих доходов и расходов (счет 91) по статье «Прибыли/убытки прошлых лет» в остальных случаях (в этом случае ошибка не признается существенной).

3.16. Отступления от стандартов бухгалтерского учета

При подготовке отчетности Общество, в отношении каждого не примененного ею способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета, описывает такой способ, а также раскрывает соответствующее требование Международного стандарта финансовой отчетности и описывает, каким образом это требование будет нарушено в случае применения способа ведения бухгалтерского учета, установленного федеральным стандартом бухгалтерского учета (п.20.1 ПБУ 1/2008).

В 2023 году отступлений от стандартов бухгалтерского учета нет.

3.17. Изменение в Учетной политике

Учетная политика Общества дополнена описанием учета целевого финансирования и деятельности Застройщика, что не требует корректировок в отчетном году и предшествующих периодах, а также не влияет на бухгалтерскую отчетность предшествующих периодов, поскольку деятельность Застройщика начата в 2023 году.

4. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и Отчета о финансовых результатах

4.1. Основные средства

4.1.1. Основные средства. Собственные.

Для целей бухгалтерского учета основные средства подлежат классификации по видам и группам.

Принятые организацией сроки полезного использования объектов основных средств (по основным группам) (п. 11 ФСБУ 6/01):

Группа	Сроки
Офисное оборудование	37 мес.
Сооружения	52 мес (до окончания строительства)

Название показателя	тыс.руб.	
	На 31.12.2023	На 31.12.2022
балансовая стоимость пригодных для использования, но не используемых объектов основных средств, когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации, на отчетную дату	-	-
балансовая стоимость основных средств, <u>предоставленных за плату во временное пользование</u> , на отчетную дату	-	-
балансовая стоимость основных средств, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе основных средств, находящихся в залоге, на отчетную дату	-	-
элементы амортизации основных средств и их изменения	<p>Линейный метод</p> <p>Первоначальная стоимость минус ликвидационная стоимость, на срок полезного использования</p>	-

	Начисленная амортизация - 428 тыс. руб. Изменения элементов амортизации не происходило	
признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами.	-	-

Информация о балансовой стоимости и движении основных средств приведена в табличных Пояснениях Раздел 2.

4.1.2. Арендованные Основные средства.

Операционная аренда

Общество арендует следующие объекты основных средств:

1. Индивидуальное раб. место 5 кв.м. по адресу: 121087, г. Москва, ул. Баркляя, д. 6, стр. 5, помещ. 8Н, офис 58, срок договора аренды до 12.08.2024 г.

2. Помещение общей площадью 180,9 кв.м. (к.н. 77:01:0000000:2181) по адресу: г. Москва, Пресненская набережная, д. 6, стр. 2 (этаж 45, № 4521), срок договора аренды 17.08.2024 г.

3. Помещения площадью 552,50 кв.м. (6 эт - комн: 1- 18,4 кв.м., 2 - 37,6 кв.м., 3 - 11,7 кв.м., 4 - 19,0 кв.м., 5 - 39,8 кв. м., 6 - 7,0 кв.м., 7- 3,3 кв.м., 8 - 24,0 кв.м., 9 - 0,2 кв.м., 10 - 49,1 кв.м., 11 - 9,7 кв.м, 12 - 6,3 кв.м., 13 - 0,2 кв.м, 14 - 33,5 кв.м., 30 (часть) - 43,8 кв.м., 16 - 8,3 кв.м., 23 - 15,7 кв.м., 24 - 83,9 кв.м., 25 - 11 кв.м., 26 - 13,0 кв.м, 27 - 6,1 кв.м., 28 - 11,8 кв. м., 29 - 10,2 кв.м.) + 4 эт. помещ 2 - 73,2 кв.м. + 7 эт. помещ 3 - 15,7 кв. м) по адресу: 121151, г. Москва, ул. Можайский Вал, дом 8 Б, срок договора аренды до 31.10.2024 г.

4. Земельный участок 1 845 кв. м. (кадастровый номер 77:01:0004042), размещение сетей по адресу: г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, срок договора аренды до 24.01.2026 г. (сервитут), Департамент городского имущества города Москвы имеет право отказаться от разрешения на использование земель путем направления соответствующего уведомления. Разрешение прекращает свое действие по истечении месячного срока с момента направления уведомления.

Все объекты учета аренды классифицированы в качестве объектов операционной аренды.

Название вопроса	тыс. руб.	
	На 31.12.2023	На 31.12.2022
факт использования арендатором права применения ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЫ, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых он применяется	Да Офисные помещения Сервитут ДИ	Да Офисные помещения
расходы и будущие арендные платежи арендатора при ОПЕРАЦИОННОЙ АРЕНДЕ с обособленным раскрытием расходов и будущих арендных платежей, относящихся к договорам аренды со сроком аренды не более 12 месяцев на отчетную дату;	Расходы - 0, 00 тыс.рублей Будущие ар.платежи - 17 631 тыс. рублей	Расходы - 0, 00 тыс.рублей Будущие ар.платежи - 9 090 тыс. рублей
затраты арендатора, понесенные в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях	Нет	Нет
информация о пересмотре фактической стоимости и обязательства по аренде на отчетную дату	Нет	Нет

Неоперационная аренда (финансовая). Право пользования активом (ППА)

В отчетном периоде отсутствует.

4.2. Запасы. Незавершенное строительство

Информация о поступлении и выбытии запасов отражена в Разделе 4. Табличных Пояснений.

В отчетности запасы отражены по фактической себестоимости.

В составе Запасов отражены, в т.ч. затраты на объекты незавершенного строительства, в том числе:

Номенклатурная группа	08.03
-----------------------	-------

	<i>(незавершенное строительство)</i>
Многофункциональный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, Краснопресненская наб., ЗУ 14/15	13 548 153

Данные об этих и других видах запасов отражены в табличных пояснениях.
На отчетную дату признаков обесценения запасов не установлено.
Начисление резерва под снижение стоимости запасов не требуется.

тыс. руб.

<i>Название вопроса</i>	<i>На 31.12.2023</i>	<i>На 31.12.2022</i>
балансовая стоимость запасов, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге	Земельный участок 77:01:0004042:20610 10 931 862 тыс. руб.	-
способы расчета себестоимости запасов	- для незавершенного производства и готовой продукции: себестоимость строительства нового Объекта учитывается в составе строительных расходов на счете 08.03. Общество формирует себестоимость строительства каждой единицы площади. - для «обычных» запасов: фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.	- для незавершенного производства и готовой продукции: себестоимость строительства нового Объекта учитывается в составе строительных расходов на счете 08.03. Общество формирует себестоимость строительства каждой единицы площади. - для «обычных» запасов: фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.
последствия изменения способов расчета себестоимости запасов (по сравнению с предыдущим отчетным периодом);	Нет	Нет
авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.	396 215 тыс. рублей	8 000 000 тыс. рублей

4.3. Дебиторская задолженность

Информация о движении дебиторской задолженности отражена в Разделе 5 табличных Пояснений.

На отчетную дату выявлена:

- безнадежная дебиторская задолженность – 0 тыс. рублей
- сомнительная дебиторская задолженность - 0 тыс. рублей.

В 2023 году резерв по сомнительной дебиторской задолженности не создавался.

4.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Общество осуществляет операции с денежными средствами:

- безналичной форме.

В бухгалтерском балансе на 31.12.2023 г. в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- денежные средства на расчетных счетах (в рублях) – 1 583 тыс. рублей
- денежные средства в кассе – 0 тыс. рублей
- денежные средства в депозите (на срок менее 3 мес.) – 18 000 тыс. рублей
- денежные средства в аккредитиве 0 тыс. рублей.

Подробная информация о составе и движении денежных средств отражена в Отчете о движении денежных средств. В том числе:

В показатель строки «Прочие платежи» Отчета о движении денежных средств включены:

Строка 4129 (текущие операции) – косвенные налоги, НДС, штрафы и прочие платежи.
 Строка 4229 (инвестиционные операции) – платежей в отчетном периоде не было.
 Строка 4329 (финансовые операции) – платежей в отчетном периоде не было.

4.5 Прочие оборотные активы и прочие обязательства

В составе прочих оборотных активов по строке 12602 бухгалтерского баланса, в соответствии с порядком отраженным в учетной политике, отражены (свернуто) обязательства и права требования, вытекающие из сделок хеджирования с производными финансовыми инструментами (далее ПФИ). А именно:

1. Сделка фиксации минимума процентной ставки с барьерным отменительным условием (FLOOR9238722) от 28 декабря 2022 г., заключенная с ПАО Сбербанк.

Суммы платежей по сделке составляют:

Показатель	на 31.12.23г	на 31.12.22г.
Плавающие суммы (права требования)	22 929	374
Фиксированная сумма (Премия) (обязательства)	108 803	108 803
Итого свернуто	85 874	108 430

2. Сделка фиксации максимума процентной ставки с барьерным отменительным условием (опцион на процентную ставку кэп с барьерным отменительным условием) от 30.06.23г., заключенная с ПАО Сбербанк.

Суммы платежей по сделке составляют:

Показатель	на 31.12.23г	на 31.12.22г.
Плавающие суммы (права требования)	122 866	0
Фиксированная сумма (Премия) (обязательства)	1 282 000	0
Итого свернуто	1 159 134	0

Расчеты по ПФИ, учитываемые на счетах учета расчетов с прочими дебиторами и кредиторами, на конец отчетного периода отражены свернуто по строке 15501 «Прочая задолженность» раздела краткосрочные обязательства бухгалтерского баланса:

- на 31.12.22г. – 108 430 тыс. руб.;
- на 31.12.23г. – 1 245 008 тыс. руб.

4.6. Собственный капитал

Информация о движении собственного капитала отражена в Отчете об изменении капитала

4.7. Нераспределенная прибыль (убыток)

За 2023 год финансовым результатом деятельности Общество является убыток в размере 29 101 тыс. рублей.

В течение отчетного периода Общество не выплачивало дивиденды Участникам.

Показатель	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Нераспределенная прибыль/убыток	- 18 344	10 757	0

По данным финансовой отчетности, показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение за отчетный период, что обусловлено спецификой деятельности ООО СЗ «1-Й КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ», связанной с долгосрочным периодом строительства.

Показатель нераспределенной прибыли имеет отрицательное значение, данный факт является ожидаемым для Общества в настоящий момент в связи с инвестиционным характером деятельности. Согласно утвержденному бизнес-плану, активный рост выручки планируется в момент ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (ПБУ 1/2008) руководство выполнило оценку способности организации продолжать непрерывно свою деятельность. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов и передачи объектов

дольщикам. Отчетность застройщика и проектная декларация являются публичной информацией, которая опубликована на сайте наш.дом.рф.

4.8. Займы и кредиты

Информация о движении заемных и кредитных средств отражена в Разделе 5 табличных Пояснений.

Информация о возможности привлечь дополнительные денежные средства

Название вопроса	тыс. руб.	
	На 31.12.2023	
суммы открытых Обществом, но не использованных кредитных линий с указанием всех установленных ограничений по использованию таких кредитных ресурсов (в том числе о суммах обязательных минимальных (неснижаемых) остатков);	Нет	
величина денежных средств, которые могут быть получены Обществом на условиях овердрафта	Нет	
полученные Обществом поручительства третьих лиц, не использованные по состоянию на отчетную дату для получения кредита, с указанием суммы денежных средств, которые можно привлечь;	Нет	
суммы займов (кредитов), недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам) с указанием причин такого недополучения.	Нет	
средства в аккредитивах, открытых в пользу организации, вместе с информацией о факте исполнения организацией по состоянию на отчетную дату обязательств по договору с использованием аккредитива.	Нет	

4.9. Кредиторская задолженность

Информация о формировании и движении кредиторской задолженности отражена в разделе 5 табличных Пояснений.

В отчетном периоде отсутствует просроченная кредиторская задолженность, подлежащая списанию.

4.10. Обеспечения выданные

Обеспечительные платежи по хозяйственным договорам:

- на 31.12.23г. – 2 462 тыс. руб.; на 31.12.22г. – 1 000 тыс. руб.

Залог по договору ипотеки № 380F00C6E-01/И1 от 17.01.2023г. с ПАО Сбербанк: передан земельный участок по залоговой стоимости 11 743 223 тыс. руб.

Обществом заключен договор залога имущественных прав №Д304_380F00C6-02 от 23.06.23г. с ПАО Сбербанк на передачу в последующий залог Банку имущества, в том числе возникающих в будущем имущественных прав, вытекающих из договора генподряда, разрешения на строительство и градостроительного плана, связанных со строительством Многофункциональный жилой комплекс по адресу: г. Москва, ЦАО; район Пресненский, Краснопресненская набережная, з/у 14/15». Залоговая стоимость предмета залога согласно договору 46 684 919 тыс. руб.

4.11. Обеспечения полученные

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу по договорам долевого участия в размере 2 141 576 тыс. руб.

Гарантийные удержания по договорам строительного подряда в размере 45 380 тыс. руб.

4.12. Выручка. Доходы и расходы по обычной деятельности

Виды деятельности	Сумма доходов, тысяч рублей	Сумма расходов, тысяч рублей
	0	0
Итого	0	0

4.13. Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей) и расходов, тыс. руб.:

Наименование показателя	2023 г.	2022 г.

Прочие доходы	541	0
Проценты к получению	474	-
Оценочные обязательства по оплате труда	67	-
Прочие расходы	18 873	2
Проценты к уплате	1	-
Услуги, не относящиеся к объекту строительства	16 680	-
Списание НДС, не принятого к вычету	3	-
Расходы на услуги банков	760	2
Подарки к праздникам	1 429	-

4.14. Расходы по налогу на прибыль

В отчетном периоде финансовым результатом хозяйственной деятельности Общества является убыток в размере 18 332 тыс. руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

Общество определило следующие составляющие налога на прибыль для расчета по данным бухгалтерского учета:

- Условный расход/доход
- Постоянный налоговый расход/Постоянный налоговый доход
- Отложенный налоговый актив/Отложенное налоговое обязательство

НПР = +/- Условный расход (доход) +/- разница ПНР и ПНД +/- Изменение ОНА +/- Изменение ОНО.

Убыток для целей налогообложения по налогу на прибыль в соответствии с данными налоговых регистров налогового учета и данными налоговой декларации составил 287 тыс. рублей

Сумма убытка, уменьшающего налоговую базу за отчетный период, составляет 0,00 тыс. рублей

Сумма начисленного налога на прибыль по данным налоговой декларации составила 0,00 тыс. руб.

Постоянное налоговое обязательство:

- 18 108 тыс. рублей

Постоянные разницы:

Вид разницы	Сумма, тыс. руб.	ПНО / ПНА тыс. руб.
ПНО	18 108	3 622
ПНА	-	-

Временные разницы:

Вид разницы	Название расхода/дохода (на что начислено ОНО-ОНА)	Сумма, тыс.руб.	ОНА /ОНО,тыс. руб.
ОНА	Основные средства	188	38
ОНА	Оценочные обязательства и резервы	5 020	1 004
ОНА	Убытки прошлых лет	54 423	10 885
ОНО	Внеоборотные активы	54 248	10 850
ОНО	Незавершенное производство	5 087	1 017

Чистые активы на 31.12.2023 составили -18 334 тыс. руб., что по сравнению с предыдущим отчетным периодом на 29 101 тыс. рублей меньше.

5. Информация о связанных сторонах

Связанные стороны, наименование	Характер взаимоотношений
---------------------------------	--------------------------

Плиев Георгий Игоревич ИНН 504218402083	такое лицо контролирует или оказывает значительное влияние на юридическое лицо (учредитель; директор-1 с 22.12.2022 г. по 15.02.2024 г.; генеральный директор с 15.02.2024 по 22.02.2024 г.)
Романцов Анатолий Сергеевич ИНН 772608782422	Директор-2 с 22.12.2022 г. по 15.02.2024 г.
Киракосян Акоп Гагикович ИНН 504218402083	Генеральный директор с 26.02.2024 по н.в.
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Заречная» ИНН 7730248529	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «2-й Красногвардейский» ИНН 9729352455	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
АО «УК «СУММА ЭЛЕМЕНТОВ» ИНН 9729361594	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)
ООО "ДизСай" ИНН 5903072534	такая организация и юридическое лицо контролируются или на них оказывается значительное влияние (непосредственно или через третьи юридические лица) одним и тем же юридическим и (или) одним и тем же физическим лицом (одной и той же группой лиц)

Фактический бенефициарный владелец - Плиев Георгий Игоревич ИНН 504218402083.

Расчеты со связанными сторонами в 2022 г.-2023 г.

В течение 2022-2023 гг. Обществом были получены совершены операции со связанными сторонами в следующих объемах:

Наименование компании группы / физического лица	Объем полученных услуг тыс. руб.		Наименование/ Характер взаимоотношений
	2023 г.	2022 г.	
Плиев Георгий Игоревич ИНН 504218402083	0	4 200	Заем полученный
Всего	0	4 200	

С руководителями операции совершались в рамках трудовых отношений, объем которых раскрыт в разделе «Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации».

С иными связанными сторонами операции не осуществлялись.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе с соблюдением следующих принципов:

- безусловное покрытие прямых затрат;
- соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, оказываемых услуг.

Размер вознаграждения основного управленческого персонала организации, тыс. руб.

Краткосрочные вознаграждения (суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты):

Прошу проверить, чтобы в нижеуказанную таблицу за 2023 го были включены все виды начислений, осуществленных в рамках трудовых договоров всем действующим в 2023 году руководителям и разбиты по видам начислений.

	Основной управленческий персонал - лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа, его заместители, члены коллегиального исполнительного органа, члены совета директоров (наблюдательного совета) или иного коллегиального органа управления, а также иные должностные лица, наделенные полномочиями и ответственностью в вопросах планирования, руководства и контроля над деятельностью Общества/тыс. руб.
Оплата труда за отчетный период	6 150
Ежегодный оплачиваемый отпуск за работу в отчетном периоде	0
Денежные компенсации за неиспользованный отпуск в отчетном периоде	0
Премии	0
Страховые взносы	967

Долгосрочные и иные вознаграждения ОУП (суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты) отсутствуют.

6. Условные активы и обязательства

Данные об обеспечении выданных и полученных раскрыты в разделах 4.10 и 4.11. Иные условные активы и обязательства на 31.12.23г. отсутствуют.

7. События после отчетной даты

По мнению руководства Общества, в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не имели места существенные факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества (события после отчетной даты).

В период между отчетной датой и датой формирования отчетности за 2023 год не произошло корректирующих событий, требующих отражения в бухгалтерском балансе в соответствии с ПБУ 7/98.

8. Неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности

Экономическая ситуация в России, связанная с продолжением специальной военной операции на Украине, может оказать влияние на финансовые показатели деятельности. Достоверная оценка влияний и последствий указанных событий на данный момент затруднительна к долгосрочному прогнозированию. Основываясь на рассмотрении текущих планов и доступа к финансовым ресурсам руководство выражает уверенность, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности, поскольку изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю и ключевой ставки не оказывают прямого влияния на финансовое положение Общества, сохраняется стабильный спрос на объекты создаваемой недвижимости. Оцениваем влияния указанных выше событий как незначительные.

9. Факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности

Общество не приостанавливает свою деятельность и не собирается прекращать какую-либо деятельность. На 31.12.2023 отсутствуют факты, свидетельствующие о прекращаемой деятельности, которые следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 02.07.2002 N 66н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация по прекращаемой деятельности" ПБУ 16/02.

10. Информация о существенных фактах

По состоянию на 31.12.2023 года Общество не является эмитентом ценных бумаг.

11. Участие в совместной деятельности

Общество не участвует в совместной деятельности.

Информация, которую следует раскрыть согласно Приказу Минфина РФ от 24.11.2003 N105н "Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету "Информация об участии в совместной деятельности" ПБУ 20/03", отсутствует.

12. Информация о внесении исправлений в бухгалтерскую отчетность

В связи с выявлением существенной ошибки прошлого 2022 года и текущего 2023 года, связанной с неотражением в бухгалтерском учете и отчетности обязательств и прав требований по сделкам с производными финансовыми инструментами, Обществом внесены следующие исправления:

1. В бухгалтерском балансе за 2023 год ретроспективно сделаны следующие корректировки на 31.12.2022 по следующим строкам (тыс.руб.):

Наименование показателя АКТИВА	Строка баланса	31.12.22 до изм.	31.12.22 после изм.
<i>Прочие оборотные активы</i>	1260	0	108 448
<i>Итого по разделу II</i>	1200	11 057 379	11 165 827
БАЛАНС	1600	11 068 224	11 176 827
Наименование показателя ПАССИВА	Строка баланса	31.12.22 до изм.	31.12.22 после изм.
Прочие обязательства	1550	0	108 430
<i>Итого по разделу V</i>	1500	43 614	108 430
БАЛАНС	1700	14 525 879	11 176 654

2. В бухгалтерском балансе за 2023 год сделаны следующие корректировки на 31.12.2023 по следующим строкам (тыс. руб.):

Наименование показателя АКТИВА	Строка баланса	31.12.23 до изм.	31.12.23 после изм.
<i>Прочие оборотные активы</i>	1260	328	1 245 698
<i>Итого по разделу II</i>	1200	14 504 114	15 749 485
БАЛАНС	1600	14 525 879	15 770 887
Наименование показателя ПАССИВА	Строка баланса	31.12.23 до изм.	31.12.23 после изм.
Прочие обязательства	1550	0	1 245 008
<i>Итого по разделу V</i>	1500	43 614	1 334 002
БАЛАНС	1700	14 525 879	15 770 887

13. Информация о государственной помощи

Государственная помощь в отчетном году не предоставлялась.

14. Информация об обязательствах застройщика в отношении создания социальных обязательствах

Общество не имеет обязательства по созданию социальных объектов.

15. Информация по сегментам

Основным видом деятельности является Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2). Общество осуществляет свою деятельность на территории

Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории РФ примерно одинаковы.

**16. Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия
(п. 27 ПБУ 4/99):**

Отсутствуют.

Генеральный директор

«22» апреля 2024 года



А.Г. Киракосян