

**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		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.	785	(314)	288	-	(442)	-	-	-	1 073	(756)
	5110	за 2022г.	-	-	785	-	(314)	-	-	-	785	(314)
Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	785	(314)	288	-	(442)	-	-	-	1 073	(756)
	5111	за 2022г.	-	-	785	-	(314)	-	-	-	785	(314)

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 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период		
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	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:							
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5161	за 2023г.	-	-	-	-	
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	
в том числе:	5180	за 2023г.	288	-	(288)	-	
	5190	за 2022г.	-	1 073	(785)	288	
Дизайн-проект	5181	за 2023г.	288	-	(288)	-	
	5191	за 2022г.	-	288	-	288	
Сайт (gorod-daily.ru)	5182	за 2023г.	-	-	-	-	
	5192	за 2022г.	-	785	(785)	-	



Мдивани Заза
Валерианович
(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

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.	-	-	-	-	
	5250	за 2022г.	-	357	-	(357)	
в том числе:							
Макет здания (АДЗ)	5241	за 2023г.	-	-	-	-	
	5251	за 2022г.	-	357	-	(357)	

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	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:					
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	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	435	813	813
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Идмивани Заза
Валерианович
 (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5325 5326 5329	- - -	- - -	- - -

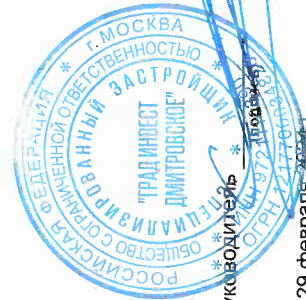


Идживани Заза
Валерианович
(расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель * Мдивани Заза *
 Валерианович *
 (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.		На 31 декабря 2021 г.	
	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная по условиям договора	Балансовая стоимость	Учетная 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 кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	972 323	206 449	59 567	-	-	-	-	-
	5571	за 2022г.	295 921	633 940	42 767	-	-	(1 238 339)	-	972 323
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	972 323	206 449	59 567	-	-	-	-	-
	5572	за 2022г.	295 921	633 940	42 767	-	-	(1 238 339)	-	972 323
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	31 297	717 457	-	(397 899)	-	1 238 339	-	1 589 194
	5580	за 2022г.	5 451	28 341	-	(2 800)	-	305	-	31 297
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	1 534	683 122	-	(393 735)	-	-	-	290 921
	5581	за 2022г.	3 296	1 038	-	(2 800)	-	-	-	1 534
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	94	90	-	(94)	-	-	-	90
	5583	за 2022г.	80	14	-	-	-	-	-	94
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	1 238 339	-	1 238 339
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	29 669	34 245	-	(4 070)	-	-	-	59 844
	5586	за 2022г.	2 075	27 289	-	-	-	305	-	29 669
	5567	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2023г.	1 003 620	923 906	59 567	(397 899)	-	X	-	1 589 194
	5570	за 2022г.	301 372	662 281	42 767	(2 800)	-	X	-	1 003 620

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	-	-	-



Идвани Заза
Валериуанович
(расшифровка подписи)

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	1 799	1 691
Отчисления на социальные нужды	5630	330	319
Амортизация	5640	314	314
Прочие затраты	5650	724	925
Итого по элементам	5660	3 167	3 249
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	3 167	3 249

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



Мдивани Заза
Вацарианович
 (расшифровка подписи)

руководитель (подпись)
 29 февраля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	118	161	(189)	-	89



Мдивани Заза
 Ваперианович
 (расшифровка подписи)

Руководитель
 (подпись)

29 февраля 2024 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 376 735	509 245	26 271
в том числе:				
5801		-	-	-
Выданные - всего	5810	1 588 080	751 197	208 350
в том числе:				
5811		-	-	-



Мдвигани Заза
Валерианович
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись)

29 февраля 2024 г.

9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Получено	Возвращено	Получено	Возвращено
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-	-
в том числе:					
на текущие расходы	5901	-	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-	-
Бюджетные кредиты - всего					
в том числе:					
за 2023г.	5910	-	-	-	-
за 2022г.	5920	-	-	-	-
за 2023г.	5911	-	-	-	-
за 2022г.	5921	-	-	-	-



Мдивани Заза
Валерианович
 (расшифровка подписи)

29 февраля 2024 г.

Текстовые пояснения
к бухгалтерскому балансу и
отчету о финансовых результатах
за 2023 год от 29.02.2024г.
(ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА)

Оглавление

1. Организация и сферы деятельности.....	3
1.1 Описание Общества.....	3
1.2 Описание деятельности Общества.....	3
1.3 Организация ведения бухгалтерского учета.....	4
1.4 Управление Обществом.....	4
1.4.1 Информация о членах органов управления.....	4
1.4.2 Генеральный директор.....	4
1.4.3 Участник:.....	4
2. Основа представления информации в отчетности.....	4
2.1. Основные положения учетной политики.....	4
2.2. Организация учетного процесса.....	6
3. Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета.....	7
4. Раскрытие информации по Нематериальным активам (ПБУ 14/2007).....	7
5. Раскрытие информации по Основным средствам (ФСБУ 6/2020).....	8
6. Применение правил ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».....	9
7. Раскрытие информации по Учету запасов.....	9
8. Учет дебиторской и кредиторской задолженности.....	10
9. Раскрытие Изменения оценочных обязательств ПБУ 08/2010.....	12
10. Раскрытие информации об оценочных значениях ПБУ 21/2008.....	12
11. Раскрытие Учета расходов по займам и кредитам ПБУ 15/2008.....	12
12. Раскрытие информации Доходы и Расходы организации.....	12
13. Раскрытие информации по Учету расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02.....	14
14. Раскрытие информации по Отчету о движении денежных средств ПБУ 23/2011.....	15
15. Раскрытие информации по забалансовым статьям.....	16
16. Раскрытие информации о непрерывности деятельности.....	16
17. События после отчетной даты ПБУ 7/98.....	17
18. Судебные разбирательства.....	17
19. Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами ПБУ 11/008 и аффилированными лицами.....	17
20. Выплаты управленческому персоналу.....	20
21. Информация о бенефициарном владельце.....	20
22. Информация о чрезвычайных факторах и событиях.....	21
23. Справочная информация.....	21

Настоящая пояснительная записка является неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» за 2023 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством РФ.

1. Организация и сферы деятельности

1.1 Описание Общества

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» (далее – Общество) создано в соответствии с Решением единственного учредителя о создании Общества от 26.01.2021г., Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Полное фирменное наименование Общества: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское».

ИНН 9721116390, КПП 772101001, ОГРН 1217700034826,

ОКВЭД 41.20 - Строительство жилых и нежилых зданий

Дата государственной регистрации 02 февраля 2021 года. Регистрирующий орган Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Юридический и почтовый адрес Общества: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22.

Общество создано без ограничения срока деятельности.

Филиалы, представительства, обособленные и иные подразделения (включая выделенные на отдельные балансы) отсутствуют.

Общество является микро предприятием, состоит в Едином реестре субъектов малого и среднего предпринимательства (Московская область), дата включения в реестр 01.03.2021г.

Правовое положение Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», а также Уставом Общества. Компания является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Общество имеет расчетный банковский счет для выполнения платежных операций и расчетов по заработной плате с работниками.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

Среднесписочная численность работников ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» по состоянию на 31.12.2023 года составила 2 человека.

1.2 Описание деятельности Общества.

Общество является специализированным застройщиком.

В 2023г. заканчивается строительство объекта «Административно-деловое здание», размещение которого осуществляется на земельных участках 77:09:0002009:10636 и 77:09:0002009:114, по адресу: г. Москва САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл. 107, далее «Объект», согласно полученному разрешению на строительство от 03.06.2021, с внесенными изменениями в части Застройщика от 03.08.2021г., срок действия разрешения на строительство продлено до 03.12.2023г. 07.09.2023 г. получено ЗОС (Заклучение о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации).

Строительство объекта осуществляется застройщиком за счет средств целевого кредита, далее «Кредитная линия», по Договору невозобновляемой кредитной линии № 573-21-НКЛ от

01.09.2021г, заключенному с ПАО Банк «ФК «Открытие», участники долевого строительства вносят денежные средства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу, открытые в данном банке.

Земельный участок 77:09:0002009:10636 приобретен Обществом, право собственности зарегистрировано.

Земельный участок 77:09:0002009:114 приобретен Обществом, право собственности зарегистрировано.

Заключены и зарегистрированы договора участия в долевом строительстве с дольщиками (физическими лицами), на 31.12.2023 количество заключенных договоров составляет 239 (Двести тридцать девять) шт.

1.3 Организация ведения бухгалтерского учета.

В соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» в отчетном периоде ответственность за организацию бухгалтерского учета возложена на генерального директора. Ответственность за ведение бухгалтерского учета возложена на главного бухгалтера.

Главным бухгалтером ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» с 21.06.2021г. по настоящее время является Качковская Светлана Станиславовна.

Решением № 13 Единственного участника ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» от 05.09.2022г. Аудитором Общества утверждено - ООО «Арго-Аудит», ОГРН 1127746701620, ИНН 7715933985, КПП 771501001, ОРНЗ в реестре аудиторов и аудиторских организаций СРО ААС №11606068607, местонахождение: 127273, г. Москва, Сигнальный проезд, д. 39, офис 306, 306А, 306Б.

1.4 Управление Обществом.

1.4.1 Информация о членах органов управления.

Структура органов управления Общества в соответствии с Уставом включает в себя:

- Единственный участник Общества;
- Генеральный директор (единоличный исполнительный орган)

1.4.2 Генеральный директор

Мдивани Заза Валерианович – генеральный директор Общества с 02.02.2021 года по настоящее время.

- Решение № 1 от 26.01.2021г. об учреждении Общества.

1.4.3 Участник:

ФИО участника	Номинальная стоимость доли	Размер доли	Сумма
Шураева Елена Михайловна	1 000 000 (Один миллион) рублей	100%	1 000 000 (Один миллион) рублей

2. Основа представления информации в отчетности.

2.1. Основные положения учетной политики.

Данная бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества на 2021 год, утвержденной приказом № 1 от 06.02.2021 г., с учетом вносимых

изменений в связи с переходом на применение правил ФСБУ 6/2020 «Основные средства», ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» и ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете»).

Изменения учетной политики не вызвали последствий изменения бухгалтерской отчетности по предыдущим периодам, так как объекты учета отсутствовали и корректировки не требовались.

Учетная политика разработана с учетом особенностей, учитываемых осуществляемые Обществом виды деятельности и совершаемые хозяйственные операции, на основе следующих действующих нормативных документов, в частности:

- ✓ Федерального Закона РФ от 06 декабря 2011 г. № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете";
- ✓ Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29 июля 1998 г. N 34н (в редакции от 25.10.2010 г. № 132 н.), за исключением части Понятия и оценка НЗП;
- ✓ Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организаций" (ПБУ 1/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. N 106н (в редакции изменений от 08.11.2010 № 144н);
- ✓ Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению, утвержденных приказом Минфина РФ от 31 октября 2000 г. N 94н (в редакции от 08.11.2010 г. № 142н)

Общество применяет положения по бухгалтерскому учету (ПБУ), согласно части 1.1. статьи 30 Закона N 402-ФЗ, а также:

- ✓ ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина РФ от 15.11.2019г № 180н, взамен применяемых ранее ПБУ 5/01 «Учет материально-производственных запасов», утвержденных Приказом Минфина РФ от 09.06.2001г № 44н; Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденного Приказом Минфина РФ от 29.07.1998г № 34н, в части Понятия и оценка НЗП.
- ✓ ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденных Приказом Минфина РФ от 17.09.2020г № 204н, взамен применяемого ранее ПБУ 6/01 "Учет основных средств", порядок перехода раскрыт в п. 4. настоящей пояснительной записки.
- ✓ ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденный Приказом Минфина РФ от 16.10.2018г № 208н. Объект бухгалтерского учета, классифицирующийся как объекты учета аренды отсутствует.
- ✓ ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», утвержденный Приказом Минфина от 16.04.2021 г. № 62н, применяется с 01.01.2022 г. и устанавливает требования к документам бухгалтерского учета и документооборота в бухгалтерском учете экономических субъектов.

Целью учетной политики является раскрытие организационных и методических способов ведения бухгалтерского учета, избранных для составления бухгалтерской отчетности Общества.

Учетная политика сформирована из следующих допущений:

- ✓ Допущение имущественной обособленности - активы и обязательства Общества существуют обособленно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций;
- ✓ Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- ✓ Принятая Учетная политика Общества, применяется последовательно, от одного отчетного года к другому.

При подготовке бухгалтерской отчетности за 2023 год отсутствует значительная неопределенность в отношении событий и условий, которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности.

Между тем существуют рыночные риски, связанные с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменений рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов на рынке. Руководство Общества проводит постоянный мониторинг изменений микро- и макроэкономических условий, а также их влияния на финансовое положение и результаты деятельности Общества. На текущий момент, эти события не оказали значительного влияния на финансовое положение Общества в денежном выражении.

Общество не применяло в 2023 году правовых актов по бухгалтерскому учету, которые предусматривают возможность добровольного применения утвержденных ими правил до наступления срока их обязательного применения.

В учетной политике раскрыты следующие существенные факты:

- ✓ - порядок признания выручки Общества;
- ✓ - принятые организацией сроки полезного использования основных средств;
- ✓ - способы определения амортизации основных средств;
- ✓ - порядок признания расходов Общества.

2.2. Организация учетного процесса.

Ведение бухгалтерского учета и составление бухгалтерской отчетности осуществляется главным бухгалтером Общества.

Общество осуществляет бухгалтерский учет с использованием программного продукта 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1. 1С Предприятие, предназначенного для автоматизации ведения бухгалтерского и налогового учёта и составления отчетности.

Регистры бухгалтерского учета (карточки по счетам бухгалтерского учета, оборотно-сальдовые ведомости и т.д.) используются для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к учету первичных учетных документах, для отражения на счетах бухгалтерского учета и в бухгалтерской отчетности.

2.3. Инвентаризация.

Проведение инвентаризации имущества и финансовых обязательств Общества и оформление ее результатов осуществляется в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденных приказом Минфина России № 49 от 13.06.1995г.

Инвентаризация основных средств проводится 1 раз в год перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Инвентаризация проводится Обществом в целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности.

За 2023 год Обществом проведена инвентаризация следующих активов и обязательств:

- 1) Инвентаризация расходов будущих периодов - Приказ № 3-рпб от 20.12.2023г.; Акт инвентаризации б/н от 31.12.2023г.
- 2) Инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами - Приказ № 3 от 20.12.2023г.; Акт № 00БП-000003 от 31.12.2023г.
- 3) Инвентаризация затрат основного производства - Приказ № 3-ОП от 20.12.2023г.; Акт инвентаризации затрат основного производства № 3 от 31.12.2023г.
- 4) Издержки обращения в организациях, осуществляющих торговую деятельность - Приказ № 3-ОС от 20.12.2023г.; Акт инвентаризации издержек обращения в организации, осуществляющих торговую деятельность № 3 от 31.12.2023г.
- 5) Инвентаризация основных средств и доходных вложений - Приказ № 3-ОС от 20.12.2023г.; Инвентаризационная опись № 3 от 31.12.2023г.
- 6) Инвентаризация нематериальных активов - Приказ № 2-НМА от 20.12.2023г.; Акт № 2 от 31.12.2023г.

На 31.12.2023г. данные инвентаризации соответствуют данным учета. Искажений, излишков или недостач не выявлено.

3. Бухгалтерская отчетность и регистры бухгалтерского учета

Бухгалтерская отчетность Общества призвана обеспечить достоверность, полноту и надежность отчетной информации.

Синтетический и аналитический бухгалтерский учет ведется в рублях и копейках.

Бухгалтерская отчетность сформирована Обществом исходя из действующих в РФ правил бухгалтерского учета и отчетности.

Существенные отступления в бухгалтерской отчетности отсутствуют. Исправления существенных ошибок предшествующих отчетных периодов в отчетном периоде не производились.

Информация в бухгалтерской отчетности отражена нейтрально.

Содержание и форма бухгалтерской отчетности применяется последовательно от одного периода к другому и данные предыдущих периодов сопоставимы.

Активы и обязательства Общества представлены как долгосрочные и краткосрочные.

Данные в балансе Общества представлены в нетто-оценке.

Состав бухгалтерской отчетности Общества за 2023 год:

Форма 1 – Бухгалтерский баланс;

Форма 2 – Отчет о финансовых результатах;

Форма 3 – Отчет об изменениях капитала;

Форма 4 – Отчет о движении денежных средств;

Табличные пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах;

Текстовые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

(Пояснительная записка).

В Бухгалтерской отчетности отсутствуют свернутые статьи, кроме случаев, когда такой зачет предусмотрен соответствующими положениями по бухгалтерскому учету.

Данные бухгалтерской отчетности за 2023 год подтверждены результатами инвентаризации (п. 2.3. настоящей пояснительной записки).

Валютой бухгалтерской отчетности Общества является российский рубль.

Бухгалтерская отчетность Общества составлена в тысячах рублей, на русском языке и подписана генеральным директором и главным бухгалтером (в части пояснительной записки).

4. Раскрытие информации по Нематериальным активам (ПБУ 14/2007)

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности по нематериальным активам отражается согласно раздела VII Приказа Минфина РФ от 27.12.2007 N 153н "Об утверждении федеральных стандартов бухгалтерского учета "Учет нематериальных активов" ПБУ 14/2007.

Нематериальные активы, приобретенные в 2023 г. за неденежные средства отсутствуют.

Срок полезного использования нематериальных активов определен исходя из ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Сроки полезного использования нематериальных активов подлежат ежегодной проверке, в результате чего могут меняться. Корректировки отражаются как изменение оценочных значений.

Амортизация по нематериальным активам начисляется линейным способом.

Переоценка нематериальных активов учетной политикой не предусмотрена и не производилась в 2023 году.

Изменения первоначальной стоимости нематериальных активов в 2023 году отсутствуют.

Проверка на обесценение нематериальных активов в 2023 году не производилась.

По результатам проверки сроков полезного использования и способа определения амортизации нематериальных активов на 31.12.2023г, выявлено отсутствие необходимости их уточнения.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, а также с невозможностью надежно определить срок полезного использования таких нематериальных активов, по состоянию на 31.12.2023г отсутствуют.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды, по состоянию на 31.12.2023г отсутствуют.

Нематериальные активы, созданные самой организацией, по состоянию на 31.12.2023 отсутствуют.

По строке 1110 бухгалтерского баланса отражены нематериальные активы в сумме 317 тыс. руб. Они же отражены по строке 1111 бухгалтерского баланса:

- Сайт «gorod-daily» - фактическая (первоначальная) стоимость 785 тыс. руб., срок полезного использования 20 месяцев;

- «3Д Визуализация мест общего пользования Административно-делового здания» - фактическая (первоначальная) стоимость 288 тыс. руб., срок полезного использования 18 месяцев. Административно-деловое здание, расположено по адресу: г. Москва САО, Дмитровский, Дмитровское шоссе, вл. 107.

Информация о наличии и движении Нематериальных активов за 2021-2023г и их балансовой стоимости приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 1 «Наличие и движение нематериальных активов».

5. Раскрытие информации по Основным средствам (ФСБУ 6/2020)

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности по основным средствам отражается согласно раздела V Приказа Минфина РФ от 17.09.2000 N 204н "Об утверждении федеральных стандартов бухгалтерского учета " Основные средства " ФСБУ 6/2020.

В отношении Активов, стоимостью до 100 000,00 руб. за единицу, сроком их использования свыше 12 месяцев, информация о которых является несущественной, не применяется ФСБУ 6/2020 «Основные средства». При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Сроки полезного использования объектов основных средств определяется исходя из ожидаемого периода его эксплуатации, руководствуясь сроками использования, указанными в проектной и/или иной нормативной документации и прочей информации. В отношении объектов основных средств, бывших в эксплуатации у предыдущих собственников, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Сроки полезного использования объектов основных средств подлежит ежегодной проверке, в результате чего может меняться. Корректировки отражаются как изменение оценочных значений.

Объекты основных средств оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Амортизация по основным средствам начисляется линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Договоры, по приобретению или продаже основных средств, в период 2023г., предусматривающие исполнение обязательств неденежными средствами - отсутствовали.

Объекты основных средств, предоставленные другими лицами, в составе основных средств Общества отсутствуют.

Объекты основных средств, стоимость которых не погашается, а также пригодные для использования, но не используемые, по состоянию на 31.12.2023г отсутствуют.

Операции по выбытию основных средств, связанных с их передачей третьим лицам по договорам дарения, в 2023 году отсутствуют.

Переоценка объектов основных средств и изменения их первоначальной стоимости в 2023 году не производились.

Во исполнение п. 38 ФСБУ 6/2020 проведена проверка основных средств на обесценение на 31.12.2023г и установлено, что признаки обесценения отсутствуют, сумма обесценения равна 0.

По результатам проверки сроков полезного использования основных средств и других элементов амортизации на 31.12.2023г, проведенной в соответствии с п. 37 ФСБУ 6/2020, установленные сроки применяются без изменений.

По строке 1150 бухгалтерского баланса отражены Основные средства в сумме 641 тыс. руб.

Информация о наличии и движении Основных средств за 2021-2023г и их балансовой стоимости приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 2 «Основные средства».

6. Применение правил ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»

Переход с 01.01.2022 года на применение правил ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» произведен в порядке, предусмотренном п. 50 Стандарта, с единовременным признанием права пользования активом (ППА) и обязательства по аренде по каждому договору аренды, без признания ретроспективного влияния на другие объекты бухгалтерского учета и без пересчета сравнительных данных за предшествующий переходу год.

Арендованное нежилое помещение, используемое под офис по адресу: г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский пр-т, д. 22, корп.2, пом. XIII, площадью 25,8 кв. м., по договору аренды № Р-456-07-2023-Д от 01.05.2023г., не признается предметом аренды в качестве права пользования активом и не признается обязательство по аренде, так как срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

7. Раскрытие информации по Учету запасов

Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности по Запасам отражается согласно раздела V Приказа Минфина РФ от 15.11.2019 N 180н "Об утверждении федеральных стандартов бухгалтерского учета «Запасы» ФСБУ 5/2019.

К запасам Общества относятся:

- активы используемые, потребляемые в производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг или для продажи, в течение 12 месяцев;
- незавершенное производство;
- объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации;

Учет и квалификация активов осуществляется в зависимости от срока их использования с учетом стоимостного критерия.

Затраты на приобретение, создание, улучшение актива признаются:

- запасами, если срок их использования до 12 месяцев;
- основными средствами, если срок их использования свыше 12 месяцев;
- расходами периода, в котором они понесены, если стоимость актива незначительна (далее – незначительные активы).

В бухгалтерском учете Запасы признаются по фактической себестоимости, при выбытии (отпуск в производство) оцениваются - по средней себестоимости, способ расчета средней себестоимости – по мере поступления каждой новой партии запасов, расчетный период – календарный месяц.

Расходы на Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи и Расходы на продажу, оцениваются по сумме фактически произведенных затрат.

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»**

По состоянию на 31.12.2023г. на балансе Общества числятся следующие виды запасов на общую сумму 1 287 490 тыс. руб., из них:

1. Расходы на Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи в сумме 1 201 567 тыс. руб., отражены по строке 1211 бухгалтерского баланса, включают в себя накопленные расходы на строительство Административно-делового здания и затраты, на приобретенные для строительства земельные участки 77:09:0002009:10636 и 77:09:0002009:114 до момента передачи участникам долевого строительства, учтенные по счету 20.01.

Размер затрат на приобретение земельных участков для строительства составляет 423 773 тыс. руб., из них:

- по земельному участку 77:09:0002009:10636 - 155 324 тыс. руб.;
- по земельному участку 77:09:0002009:114 - 267 606 тыс. руб.

2. Расходы на продажу в сумме 85 923 тыс. руб., отражены по строке 1212 бухгалтерского баланса, которые включают в себя накопленные расходы на рекламу до момента передачи участникам долевого строительства на строительство Административно-делового здания, учтенные по счету 44.01 и на сч. 20.01.2.

Информация о наличии и движении запасов за 2023г приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 4 «Запасы».

8. Учет дебиторской и кредиторской задолженности

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о дебиторской и кредиторской задолженности производится в соответствии с Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. № 34н.

Дебиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия другого контрагента (дебитора) по отношению к Обществу и связана с требованием Общества получить денежные средства, иное имущество, принять результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в свою пользу, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота. Дебиторская задолженность разделяется на долгосрочную и краткосрочную, по состоянию на 31.12.2023 года вся дебиторская задолженность является краткосрочной.

Структура дебиторской задолженности на 31.12.2023г. представлена следующими данными:

Наименование	Сумма на 31.12.23г, тыс. руб.	Сумма на 31.12.22г, тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Доля в составе задолженности на конец периода, %
Дебиторская задолженность - всего	19 483	210 459	-190 976	100
в том числе:				
- авансы выданные	5 999	183 050	-177 051	31
- рассрочка участников долевого строительства	-	-	-	-
- прочие дебиторы	13 484	27 409	-13925	69

Наибольший удельный вес в структуре дебиторской задолженности на конец отчетного периода имеет статья «Прочие дебиторы», она отражает на 31.12.2023г дебетовое сальдо

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

расчетов с прочими дебиторами, по полученной ими предварительной оплате, согласно условиям договоров.

Статья «Авансы выданные» на 31.12.2023г отражают краткосрочную дебиторскую задолженность контрагентов, получивших авансы на выполнение работ и услуг по условиям заключенных договоров. За 2023г зачет авансов в счет оплаты выполненных работ, услуг производится по мере подписания актов выполненных работ и услуг.

Сомнительная дебиторская задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспечена соответствующими гарантиями, на 31.12.2023 г. не выявлена, в результате чего нет необходимости создавать резерв по сомнительным долгам.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за 2023г приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5.1 «Наличие и движение дебиторской задолженности».

Кредиторской задолженностью признается задолженность, которая является следствием определенных действий или бездействия Общества по отношению к другому контрагенту (кредитору) и связана с требованием контрагента передать денежные средства, иное имущество, результат выполненных работ или оказанных услуг, совершить иные действия в пользу этого лица, возникающие в силу договора, закона или другой правовой нормы, а также обычаев делового оборота.

Кредиторская задолженность разделяется на долгосрочную (свыше 1 года) и краткосрочную (до 1 года) и по состоянию на 31.12.2023 года вся кредиторская задолженность является краткосрочной и отражена по строке 1520 бухгалтерского баланса.

Структура кредиторской задолженности на 31.12.2023г. представлена следующими данными:

Наименование	Сумма на 31.12.23г, тыс. руб.	Сумма на 31.12.22г, тыс. руб.	Абсолютное отклонение, тыс. руб.	Доля в составе задолженности на конец отчетного периода, %
Кредиторская задолженность – всего	350 855	31 297	319 558	100,0
в том числе:				
- задолженность по поставщикам	290 921	1 534	289387	83
- задолженность по налогам и сборам	90	94	-4	0,3
- прочие кредиторы	59 844	29 669	30 175	16,7

Наибольший удельный вес в структуре кредиторской задолженности на 31.12.2023г имеет статья «задолженность поставщикам», она, кроме прочего, отражает задолженность за земельный участок 77:09:0002009:114. По статье «прочие кредиторы» отражены гарантийные удержания, обеспечивающие исполнения генеральным подрядчиком обязательств по договору генерального подряда, которые будут выплачены по истечению определенного времени после сдачи объекта в эксплуатацию при отсутствии претензий к качеству работ или при своевременном устранении недостатков и комиссии банка по договору невозобновляемой кредитной линии.

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности за 2023г, включая информацию по займам, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 5.3 «Наличие и движение кредиторской задолженности».

9. Раскрытие Изменения оценочных обязательств ПБУ 08/2010

Оценочное обязательство по предстоящей оплате отпусков формируется исходя из величины, равной сумме обязательства организации оплатить неиспользованный очередной отпуск каждому работнику с учетом страховых взносов. Порядок расчета предусмотрен Учетной политикой Общества. Увеличение оценочного обязательства по оплате отпусков работников относится на расходы по обычным видам деятельности (управленческие расходы).

Данная статья наблюдается в динамике изменения по сравнению с 2023 годом по мере использования отпусков сотрудниками компании:

Сумма на 01.01.2023г – 118 тыс. руб.;

Начислено за 2023 год – 160 тыс. руб.;

Использовано за 2023 год – 189 тыс. руб.;

Сумма на 31.12.2023г – 89 тыс. руб. (использование ожидается в течение последующих 12 месяцев).

Увеличение резерва по сравнению с суммой на начало отчетного года объясняется образованием дополнительных дней неиспользованного отпуска. В течение 2024 г. планируется погашение данного оценочного обязательства за счет использования отпусков сотрудниками.

Данная сумма отражена по строке 1540 Бухгалтерского Баланса.

Информация о наличии и движении оценочных обязательств за 2023 г, приведена в табличных Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в разделе 7 «Оценочные обязательства».

10. Раскрытие информации об оценочных значениях ПБУ 21/2008

В 2023 г. изменение оценочных значений не производилось.

11. Раскрытие Учета расходов по займам и кредитам ПБУ 15/2008

Учет кредитов и займов Общество осуществляет в соответствии с ПБУ 15/2008.

По действующему договору Кредитной линии с ПАО Банк ФК Открытие, для целевого использования: строительство объекта «Административно-деловое здание» с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл. 107, кадастровый номер земельных участков, на которых осуществляется строительство объекта 77:09:0002009:10636 и 77:09:0002009:114., с датой погашения – до 30.06.2024г., лимит составляет 1 325 138 тыс. руб..

На 31.12.2023г. сумма полученного кредита составляет 1 133 375 тыс. руб.

Иных кредитов и займов в 2023 г. Общество не получало.

На 31.12.2023 г. по строке 1510 Бухгалтерского баланса отражены краткосрочные обязательства в сумме 1 238 339 тыс. руб. по договору невозобновляемой кредитной линии, со сроками погашения – до 30.06.2024 г., которая состоит из:

- суммы полученного кредита в размере 1 133 375 тыс. руб.;
- суммы начисленных процентов по кредиту в размере 104 964 тыс. руб.

12. Раскрытие информации Доходы и Расходы организации.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности Общества информации о доходах производится в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, о расходах – «Расходы организации» ПБУ 10/99.

Доходы и расходы организации от основной деятельности и прочие доходы и расходы формируются по «методу начисления».

Общество признает доходы и расходы отчетного периода в зависимости от их вида, условия получения/осуществления и характера своей деятельности, доходами и расходами от обычных видов деятельности или прочими доходами и расходами.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

Доходами и расходами от обычных видов деятельности признается выручка от, оказанных услуг, выполненных работ и расходы, связанные с реализацией и оказанием услуг, выполнением работ.

Прочими доходами и расходами признаются доходы и расходы отчетного периода, не являющиеся доходами и расходами от обычных видов деятельности.

Расходы, произведенные в отчетном периоде, но относящиеся к следующим отчетным периодам, отражаются в составе расходов будущих периодов в порядке, установленном положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

Аналитический учет доходов ведется в разрезе облагаемых и необлагаемых операций, а также развернуто по видам операций.

По состоянию на 31.12.2023г по данным бухгалтерского учета и в составе отчета о финансовых результатах за 2023 год отсутствуют следующие доходы и расходы:

- которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета не зачисляются на счет прибылей и убытков;
- связанные с бюджетным финансированием и государственной помощью;
- от инвестиционной и финансовой деятельности;
- от выполнения договоров, предусматривающих исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

Расшифровка доходов и расходов по обычным видам деятельности за 2023 год:

Выручка по строке 2110 отчета о финансовых результатах за 2023г- отсутствует;

Себестоимость по строке 2120 отчета о финансовых результатах за 2023г- отсутствует;

Валовая прибыль (убыток) по строке 2100 отчета о финансовых результатах за 2023г – отсутствует;

Коммерческие расходы по строке 2210 отчета о финансовых результатах за 2023г – отсутствуют;

Управленческие расходы в полном объеме учитываются в себестоимости проданных товаров (работ, услуг) и ежемесячно списываются в дебет счета 90.08.

Раскрытие Управленческих Расходов в разрезе нижеприведенной аналитики и в % от общей суммы расходов:

Статья расхода	Сумма расхода (тыс. руб.)	соотношение к общей сумме расхода (%)
Страховые взносы	315	9,9
Взносы в ФСС от НС и ПЗ	16	0,5
Юр. и информационные услуги	77	2,4
Аренда имущества	382	12,0
Услуги связи	44	1,4
Приобретение лицензий, неисключительных прав	46	1,5
Оплата труда	1 799	56,8
Аудиторские услуги	174	5,5
Амортизация	314	10,0
ИТОГО:	3 167,00	100,00

Прибыль (убыток) от продаж по строке 2200 отчета о финансовых результатах за 2023г – (-3 167) тыс. руб.

Прочие доходы в Отчете о финансовых результатах за 2023 год - отсутствуют.

Раскрытие прочих Расходов в разрезе нижеприведенной аналитики и в % от общей суммы расходов:

Статья расхода	сумма дохода (тыс. руб.)	соотношение к общей сумме расходов
----------------	-----------------------------	--

**Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»**

		(%)
Комиссия за неиспользованный лимит кредитной линии	1 035	1,4
Проценты за отсрочку уплаты процентов	11 137	15,3
Проценты по кредиту к оплате	59 567	81,9
Прочие внереализационные расходы	930	1,3
Расходы на услуги банков	54	0,1
ИТОГО	72 723	100,00

Данная сумма отражена по строке 2330 Отчета о финансовых результатах за 2023 год.

Прибыль (убыток) от прочей деятельности – (- 72 723) тыс. руб.

Прибыль (убыток) до налогообложения – (- 75 890) тыс. руб. (из расчета: - 3 167 – 72 723)

Прочие расходы (причитающиеся налоговые санкции) – отсутствуют.

Итого бухгалтерская прибыль (убыток) за 2023 год – (- 75 890) тыс. руб.

13. Раскрытие информации по Учету расчетов по налогу на прибыль ПБУ 18/02

- Учет отложенных активов и обязательств

Общество ведет учет отложенных налоговых активов и обязательств балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц в соответствии с ПБУ 18/02, с изменениями, внесенными Приказом Минфина России от 20.11.18г № 236н.

За 2023 год Обществом проведены следующие операции по отражению отложенных налоговых активов:

- признан отложенный налоговый актив по налоговому убытку текущего года в сумме 851 тыс. руб., из расчета: 4 258 тыс. руб. x 20% = 851 тыс. руб.;

- признан отложенный налоговый актив по процентам и комиссии по кредитной линии в сумме 14 141 тыс. руб., из расчета: 70 704 тыс. руб. x 20% = 14 141 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023г отложенные налоговые активы числятся в сумме 27 717 тыс. руб.

За 2023 год операции по отражению отложенных налоговых обязательств отсутствуют.

Расчеты по налогу на прибыль

Налоговые ставки по налогу на прибыль, применяемые организацией:

Общая ставка - 20%, в том числе:

в федеральный бюджет - 3%,

в региональный бюджет - 17%.

Текущий налог на прибыль за 2023 год отсутствует, равен 0.

За 2023 год Обществом начислен условный доход по налогу на прибыль в сумме 15 178 тыс. руб. (убыток по данным бухгалтерского учета за 2023 год в размере 75 890 тыс. руб. x 20%).

За 2023 год постоянный налоговый расход в сумме 186 тыс. руб. (постоянные разницы по общехозяйственным (сч.26) и прочим (сч. 91.02) расходам 928 тыс. руб. x 20%).

Таким образом, отложенный налог на прибыль за 2023 год составил 14 992 тыс. руб.

В отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль отражен по строке 2412 в сумме 14 992 тыс. руб.

С учетом расчетов по налогу на прибыль чистый убыток за 2023 год составил (-60 898) тыс. руб. из расчета: -75 890 тыс. руб. (убыток до налогообложения) - 0 (текущий налог на прибыль) + 14 992 (отложенный налог на прибыль).

14. Раскрытие информации по Отчету о движении денежных средств ПБУ 23/2011

Денежные средства и денежные эквиваленты, представленные в бухгалтерском балансе на 31 декабря 2023 года по строке 1250, имеют следующую структуру:

№ п/п	Наименование	По состоянию на 31.12.2023 г. тыс. руб.	По состоянию на 31.12.2022 г. тыс. руб.
1	Денежные средства на расчетном счете в банке	199	222
	Итого денежные средства	199	222

Денежные средства, находящиеся на расчетном счете в банке, в полном объеме доступны для использования Обществом, без ограничений.

В течение отчетного периода отсутствуют:

- денежные потоки, относящиеся к прекращаемой деятельности;
- денежные средства, полученные на условиях овердрафта;
- полученные поручительства третьих лиц, не использованные на отчетную дату для получения кредита;
- суммы займов (кредитов), недополученных на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам).

Движение денежных средств по текущим и финансовым операциям характеризуется следующими показателями:

Наименование	За январь-декабрь 2023г, тыс. руб.	За январь-декабрь 2022г, тыс. руб.
1. Денежные потоки от текущих операций	0	0
поступления	0	0
платежи	-206 471	-634 844
сальдо	-206 471	-634 844
2. Денежные потоки от инвестиционных операций		
поступления	0	0
платежи	0	0
сальдо	0	0
3. Денежные потоки от финансовых операций		
поступления	206 448	634 789
платежи	0	0
сальдо	206 448	634 789
Сальдо денежных потоков за отчетный период	-23	-55

Из представленных данных следует, что в течение 2023 года текущие платежи производились в основном за счет поступлений денежных средств от финансовых операций.

В отчетном периоде поступления от текущих операций отсутствуют.

Платежи по текущим операциям составили 206 471 тыс. руб. (без учета НДС) и производились по следующим статьям движения денежных средств:

- оплата товаров, работ, услуг, материалов и иных оборотных активов – 177 261 тыс. руб.;
- оплата труда – 2 162 тыс. руб.;
- прочие платежи – 27 048 тыс. руб.

В отчетном периоде поступления от финансовых операций (строка 4311). состоят из:
- поступлений от Кредитной линии в сумме 206 449 тыс. руб.

Итого сумма поступлений за 2023 год по финансовым операциям составила 206 449 тыс. руб.

- Сумма денежных средств, которые могли быть получены организацией на условиях овердрафта-отсутствуют;

- Суммы займов (кредитов) в пределах заявленного лимита по Кредитной линии, недополученных по состоянию на отчетную дату по заключенным договорам займа (кредитным договорам), отсутствуют;

- Аккредитивы, открытых в пользу организации, на начало отчетного периода- отсутствуют;

- Аккредитивы, исполненные организацией на отчетную дату – отсутствуют;

- существенные денежные средства, которые недоступны для использования организации отсутствуют;

По данным организации за отчетный период движение денежных средств, относящееся к прекращаемой деятельности, в разрезе текущей, инвестиционной и финансовой деятельности в течение текущего отчетного периода – отсутствуют.

В связи с отсутствием целевого финансирования, отчет не предусмотрен.

Прекращенных операций в отчетном периоде не было.

Данные о государственной помощи за 2023 г. – отсутствуют.

15. Раскрытие информации по забалансовым статьям

На 31.12.2023 на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» полученное обеспечение на общую сумму 1 376 735 тыс. руб. от 190 (Сто девяносто) дольщиков (физических лиц) по договорам долевого участия на счета эскроу в сумме 1 376 735 тыс. руб. Срок исполнения обязательств Общества по договорам участия в долевом строительстве до 31.03.2024г;

На 31.12.2023 на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» отражено обеспечение исполнения обязательств:

1) по Кредитной линии (Договор невозобновляемой кредитной № 573-21/НКЛ-40 от 01.09.2021), открытой в рамках Федерального закона от 30.12.2024 № 214-ФЗ в сумме 1 588 080 тыс., из них:

- Предмет залога «Земельный участок общей площадью 1 052 +/-11 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл 107, стр.6, кадастровый номер 77:09:0002009:10636 по стоимости, определенной в договоре об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № 573-21/И1-40 от 19.10.2021г. в размере 70 071 тыс. руб. Предмет залога остается у Общества, обременения по договору залога снимаются после исполнения обязательств по договору невозобновляемой кредитной линии № 573-21/НКЛ-40 от 01.09.2021;

- Предмет залога «Земельный участок общей площадью 2 061 +/-16 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, Дмитровское шоссе, вл 107, стр.23А, 24А, 25А, кадастровый номер 77:09:0002009:114 по стоимости, определенной в договоре об ипотеке (залоге земельного участка/прав аренды земельного участка) № 573-21/И2-40 от 19.10.2021г. в размере 137 279 тыс. руб. Предмет залога остается у Общества, обременения по договору залога снимаются после исполнения обязательств по договору невозобновляемой кредитной линии № 573-21/НКЛ-40 от 01.09.2021;

2) обязательства по заключенным договорам долевого участия с дольщиками (физическими лицами) в количестве 239 (Двести тридцать девять) в размере 1 380 730 тыс. руб.

16. Раскрытие информации о непрерывности деятельности

Общество не собирается и не нуждается в ликвидации или в существенном сокращении масштабов своей деятельности.

Ввод в эксплуатацию объекта строительства – Административно-делового здания – 1 кв. 2024 г.

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

В течение 2024г. планируется передача помещений Административно-делового здания участникам долевого строительства. А также продажа нереализованных помещений АДЗ по договорам купли-продажи.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности Обществом предполагается, что организация будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение последующих 12 месяцев.

Общество не имеет намерения или потребности в ликвидации, банкротстве, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются в бухгалтерской отчетности на том основании, что организация сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Руководство Общества планирует продолжать свою деятельность и увеличивать финансово-хозяйственные показатели в среднесрочной перспективе.

Уплата налогов и заработной платы производится своевременно, задолженности по уплате нет.

17. События после отчетной даты ПБУ 7/98

На дату составления Бухгалтерской отчетности за 2023 год события после отчетной даты не выявлены.

18. Судебные разбирательства.

Судебные разбирательства относительно ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» отсутствуют.

19. Раскрытие информации по операциям со связанными сторонами ПБУ 11/008 и аффилированными лицами

Связанными сторонами Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» являются:

№ п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным <i>Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество</i>	Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, %	Доля афф. лица, приходящаяся на голосующие доли в уставном капитале, %
1	2	3	4	5
1.	Мдивани Заза Валерианович	Лицо является единоличным исполнительным органом общества	--	--
2.	ООО «ИСТРИНСКИЙ БЕРЕГ» (ИНН 9701060808)	Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица, <i>одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i>	100%	100%

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

3.	ООО «Град Инвест Дегунинская» (ИНН 7743138001)	<i>Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица, одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i>	100%	100%
4.	ООО УК «Европа» (ИНН 7708745839)	<i>Учредитель Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i>	100%	100%
5.	ООО «ИК Паритет» (ИНН 7703385364)	<i>Генеральный директор Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i>	---	---
6.	ООО «Красинжвода» (ИНН 5040133920)	<i>Учредитель Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i>	100%	100%
7.	ООО «МИКСТ» (ИНН 7734364766)	<i>Учредитель Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал Общества</i>	100%	100%
8.	ООО «АГИАСМА» (ИНН 7717542401)	<i>Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица, одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества</i>	100%	100%
9.	ООО "АЛЬЯНС ГРУПП"	<i>Учредитель Мдивани Заза Валерианович Лицо является учредителем Общества</i>	10 %	10%

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

10.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ПРЕОБРАЖЕНС КАЯ» (ИНН 9721076820)	<i>Генеральный директор и учредитель ООО «Град Инвест Дегунинская»</i> Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
11.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД ВЕРЕЙСКАЯ» (ИНН 9721076179)	<i>Генеральный директор и учредитель ООО «Град Инвест Дегунинская»</i> Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
12.	ООО «СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГРАД-ЦЕНТР» (ИНН 9721088470)	<i>Генеральный директор</i> Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
13.	ООО "СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ГРАД ИНВЕСТ СХОДНЯ" (ИНН 5032347766)	<i>Генеральный директор</i> Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества	---	---
14.	Шураева Елена Михайловна	Лицо является учредителем Общества Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица	100 %	100 %

*Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
за 2023 год ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»*

15.	ООО «Град Инвест» ИНН 5024154256)	<p>Генеральный директор и учредитель Мдивани Заза Валерианович Причина, в силу которой данное лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо: одно и то же физическое лицо, указанное в п.1, осуществляет полномочия единоличного исполнительного органа Общества. Лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица</p>	50 %	50 %
		<p>Учредитель Шураева Елена Михайловна Является лицом, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, принадлежащих на доли, составляющие уставный капитал данного юридического лица.</p>	50%	50%

2. Юридические и (или) физические лица, зарегистрированные в качестве ИП, которые участвуют в совместной деятельности с ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» - **ОТСУТСТВУЮТ.**

Операции со связанными сторонами:

1. Мдивани. З.В. - за 2023г. на основании трудового договора была начислена и выплачена заработная плата в размере 123 079,41 руб. На 31.12.2023 задолженность отсутствует.

2. ООО «Град Инвест» - отражена дебиторская задолженность по компенсации расходов по договору о компенсации затрат б/н от 19.07.2021г. Указанный договор, предусматривает компенсацию расходов по следующим заключенным договорам:

- № ДТП-21-01-255 с ООО «Энергии Технологии» на технологическое присоединение энергопринимающих устройств, в сумме 323 тыс. руб.;

- ДС №6 от 05.08.2019 к договору № 10-11/16-1142 от 11.10.2016 с ООО «ЦТП МОЭК» на техприсоединение к теплосетям в сумме 12 226 тыс. руб.;

3. ООО «Град Инвест» - в 2023 г. отражена компенсация затрат по оплате электроэнергии в связи с предоставлением точки доступа к энергопринимающим устройствам по соглашению о взаимодействии в рамках организации механизации строительства объекта – АДЗ, расположенного по адресу: г. Москва, Дмитровское ш., вл. 107 от 01.10.2021г;

Операции и сальдо расчетов по остальным лицам отсутствуют.

20. Выплаты управленческому персоналу

Сумма начисленной заработной платы управленческому персоналу в 2023 году, с учетом страховых взносов, составила 160 003,23 руб.

21. Информация о бенефициарном владельце

Бенефициарным владельцем ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское» является Шураева Елена Михайловна.

22. Информация о чрезвычайных факторах и событиях.

Чрезвычайных факты и события отсутствуют.

23. Справочная информация

ООО «Специализированный застройщик «Град Инвест Дмитровское»

ИНН 9721116390, КПП 772101001

Юридический адрес: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22.

Почтовый адрес: 109428, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Рязанский, Рязанский проспект, д. 22, корп. 2, пом. XIII, ком.22

Телефон / факс; 8 (499) 213-30-29

Наименование банка: ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"

Расчетный счет 40702810301700000629

Кор.счет 30101810300000000985

БИК 044525985

ОГРН 1217700034826 ОКТМО 45394000000 ОКВЭД 41.20 ОКПО 47020978

ОКФС 16 ОКОПФ 12300

Генеральный директор

З.В. Мдивани

Главный бухгалтер

С.С. Качковская

