



## 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.	2 880	2 428	(1 054)	(4 254)	-
	5250	за 2022г.	2 880	89 449	-	(89 449)	2 880
в том числе:							
Капитальные вложения в основные средства	5241	за 2023г.	2 880	-	(200)	(2 680)	-
	5251	за 2022г.	2 880	-	-	-	2 880
Офисное оборудование	5242	за 2023г.	-	230	-	(230)	-
	5252	за 2022г.	-	1 795	-	(1 795)	-
Машины и оборудование (кроме офисного)	5243	за 2023г.	-	339	-	(339)	-
	5253	за 2022г.	-	-	-	-	-
Другие виды основных средств	5244	за 2023г.	-	1 414	-	(1 414)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Аренда ЗУ 77:08:0005010 Москва, Волоколамское ш. вл.81	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	687	-	(687)	-
ЗУ 77:08:0005010:8 по адресу Волоколамское ш., вл.81, корп.2	5246	за 2023г.	-	5 144	-	(5 144)	-
	5256	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	230	-
в том числе:			
Подмакетная Тумба Этап 2 (5590)	5261	230	-
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	44 045	64 377	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	752 919
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  
Гончаров Андрей  
Сергеевич  
(расшифровка подписи)

(подпись)  
Андрей Сергеевич

### 3. Финансовые вложения

#### 3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода			
			На начало года		Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррективная Тировака	
			первоначальная стоимость	накопленная коррективная Тировака		первоначальная стоимость	накопленная коррективная Тировака					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:												
	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	884 027	-	439 334	(1 000 620)	-	(755)	322 741	(755)	-	-
	5315	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	884 027	-	-	-
в том числе:												
	5306	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	884 027	-	439 334	(1 000 620)	-	(755)	322 741	(755)	-	-
	5310	за 2022г.	789 950	-	743 602	(649 525)	-	-	884 027	-	-	-

## 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	-	-	-

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



**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.	1 671 238	-	1 671 238	1 224 023	(1 726 185)	-	-	-	X	1 169 076	-	1 169 076	
	5420	за 2022г.	2 928 545	-	2 928 545	2 258 685	(3 515 992)	-	-	-	X	1 671 238	-	1 671 238	
в том числе:															
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	346	-	346	23 316	(3 977)	-	-	-	19 709	19 685	-	19 685	
	5421	за 2022г.	462	-	462	6 752	(9 868)	-	-	-	1 663	346	-	346	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	13 810	-	13 810	3 812	(3 121)	-	-	-	155	14 501	-	14 501	
	5423	за 2022г.	316	-	316	59 264	(45 770)	-	-	-	-	13 810	-	13 810	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	309 690	(309 690)	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	71	-	71	480 162	(480 233)	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Расходы будущих периодов (для объектов аналитического учета, которые в балансе отражаются в составе "Запасов")	5407	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5427	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Незавершенное строительство, в т.ч. основные средства и капитальные вложения по незавершенному строительству	5408	за 2023г.	1 448 665	-	1 448 665	774 091	(1 232 408)	-	-	-	28 597	990 348	-	990 348	
	5428	за 2022г.	2 549 688	-	2 549 688	1 511 667	(2 612 690)	-	-	-	3 507 245	1 448 665	-	1 448 665	
НДС по незавершенному строительству	5409	за 2023г.	208 417	-	208 417	113 114	(176 989)	-	-	-	-	144 542	-	144 542	
	5429	за 2022г.	378 008	-	378 008	197 840	(367 431)	-	-	-	483 500	208 417	-	208 417	

## 4.2. Запасы в залоге

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

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

*А.С. Гончаров*

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		выбыло					Изменения за период				На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления									в результате операций (сумма долга по сделке, операции)	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5521	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	637 859	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Денежные средства участников долевого строительства	5504	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2022г.	-	-	637 859	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 521 539	(205 305)	1 417 963	2 630	(1 028 738)	(3 401)	(523)	637 859	-	-	-	-	-	637 859	(190 583)
	5530	за 2022г.	6 968 559	(75 972)	4 228 809	62 184	(9 725 278)	(132 308)	(16 959)	-	7 199	-	-	-	-	1 521 539	(205 305)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	51 863	(616)	-	-	(43 842)	(3 343)	-	-	-	-	-	-	-	8 021	(3 959)
	5531	за 2022г.	8 182	(2 311)	53 048	-	(5 972)	-	(1 700)	-	-	-	-	-	-	51 863	(616)
Авансы выданные	5512	за 2023г.	401 415	(169 293)	68 928	-	(2 477)	-	(523)	-	-	-	-	-	-	451 148	(153 098)
	5532	за 2022г.	655 596	(55 903)	15 435	-	(257 307)	(114 670)	(11 029)	-	-	-	-	-	-	401 415	(169 293)
Прочая	5513	за 2023г.	135 701	(35 396)	159 348	2 630	(99 300)	(58)	-	-	-	-	-	-	-	196 451	(33 526)
	5533	за 2022г.	95 076	(17 758)	49 425	62 184	(73 953)	(17 638)	(4 230)	-	7 199	-	-	-	-	135 701	(35 396)
Денежные средства участников долевого строительства	5514	за 2023г.	932 560	-	1 189 687	-	(883 119)	-	-	637 859	X	X	-	-	-	1 876 987	-
	5534	за 2022г.	6 209 705	-	4 110 901	-	(9 388 046)	-	-	-	X	X	-	-	-	932 560	-
Итого	5500	за 2023г.	2 159 398	(205 305)	1 417 963	2 630	(1 028 738)	(3 401)	(523)	X	-	-	-	-	-	2 532 607	(190 583)
	5520	за 2022г.	6 968 559	(75 972)	4 866 668	62 184	(9 725 278)	(132 308)	(16 959)	X	7 199	-	-	-	-	2 159 398	(205 305)

## 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	190 583	-	205 305	-	75 972	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 959	-	616	-	2 311	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	153 098	-	169 293	-	55 903	-
прочая	5543	33 526	-	35 396	-	17 758	-
	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
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 423 393	-	-	(8 625)	-	(1 354 163)	-	60 605
	5571	за 2022г.	5 865 164	2 060 524	228 533	(6 729 147)	-	(1 681)	-	1 423 393
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	669 232	-	-	-	-	(669 232)	-	-
	5572	за 2022г.	5 737 128	1 414 845	228 533	(6 711 274)	-	-	-	669 232
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	5555	за 2023г.	23 197	-	-	(8 625)	-	-	X	14 572
	5575	за 2022г.	41 070	-	-	(17 873)	-	-	X	23 197
Участники долевого строительства	5556	за 2023г.	637 859	-	-	-	-	(637 859)	X	-
	5576	за 2022г.	-	637 859	-	-	-	-	X	637 859
Обязательства перед прочими кредиторами	5557	за 2023г.	93 105	-	-	-	-	(47 072)	X	46 033
	5577	за 2022г.	86 966	7 820	-	-	-	(1 681)	X	93 105
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	2 899 016	2 347 863	42 372	(2 679 410)	(141)	1 354 163	-	3 963 863
	5580	за 2022г.	6 355 895	4 268 575	85	(7 732 347)	(2 072)	1 681	7 199	2 899 016
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	204 063	47 307	-	(51 818)	(141)	-	-	199 411
	5581	за 2022г.	141 260	120 244	-	(55 480)	(1 961)	-	-	204 063
авансы полученные	5562	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	46 736	3 431	472	(42 191)	-	-	-	8 448
	5583	за 2022г.	4 503	35 135	85	(186)	-	-	7 199	46 736
кредиты	5564	за 2023г.	-	1 073 961	41 502	-	-	669 232	-	1 784 695
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	2 510	28 333	398	(29 326)	-	-	-	1 915
	5586	за 2022г.	427	2 194	-	-	(111)	-	-	2 510
Участники долевого строительства	5567	за 2023г.	2 644 026	1 189 687	-	(2 553 508)	-	637 859	X	1 918 064
	5587	за 2022г.	6 209 705	4 110 901	-	(7 676 580)	-	-	X	2 644 026

	5568	за 2023г.	1 681	5 144	-	(2 567)	-	47 072	X	X	51 330
Обязательства перед прочими кредиторами	5588	за 2022г.	-	101	-	(101)	-	1 681	X	X	1 681
	5550	за 2023г.	4 322 409	2 347 863	42 372	(2 688 035)	(141)	X	-	-	4 024 466
Итого	5570	за 2022г.	12 221 059	6 329 099	228 618	(14 461 494)	(2 072)	X	7 199	-	4 322 409

## 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

Гончаров Андрей  
Сергеевич(подпись)  
(расшифровка подписи)


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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	21 968	109 999
Расходы на оплату труда	5620	133 368	129 422
Отчисления на социальные нужды	5630	24 771	19 750
Амортизация	5640	6 115	7 249
Прочие затраты	5650	147 618	319 081
Итого по элементам	5660	333 840	585 501
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	-	70
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	333 840	585 571

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

Руководитель

Гончаров Андрей  
Сергеевич

(подпись)  
(расшифровка подписи)

14.08.2024

## 7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	43 981	40 987	(50 987)	(676)	33 305

Руководитель

(подпись)


Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	1 863 326	693 016	6 266 747
в том числе:				
Гарантийные удержания	5801	90 905	79 612	57 042
Денежные средства участников долевого строительства на счетах эскроу	5802	1 772 421	613 404	6 209 705
Выданные - всего	5810	3 351 258	3 351 258	7 218 964
в том числе:				
Залог имущественных прав	5811	3 351 258	3 351 258	7 218 964

Руководитель

(подпись)

Гончаров Андрей

Сергеевич

(расшифровка подписи)

14 декабря 2023

## 9. Государственная помощь

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

Руководитель


Гончаров Андрей  
Сергеевич

(расшифровка подписи)



Акционерное общество  
Специализированный застройщик  
«Московский комбинат строительных материалов»  
125371 г. Москва, Волоколамское шоссе, д. 81, корп. 2  
info@levelgroup.ru  
www.levelgroup.ru  
ОГРН 1027739318078  
ИНН/КПП 7733028923/773301001

## Пояснения

### к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности АО СЗ «МКСМ» (далее Общество) и его имущественном положении.

#### I. Общие сведения об Организации и собственниках

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Акционерное общество Специализированный застройщик «Московский комбинат строительных материалов»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *АО Специализированный застройщик «МКСМ»*

Сведения об образовании юридического лица:

*АО Специализированный застройщик «МКСМ»* было зарегистрировано 26 июня 1994г. за ОГРН 1027739318078 (свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002г. серия 77 № 005639344 от 04.10.2002 выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве)

Юридический адрес: 125371, г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2

Телефон: +7 (495) 280-34-90

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7733028923

Код причины постановки на учет (КПП): 773301001

#### Исполнительный орган Общества

Генеральный директор - Гончаров Андрей Сергеевич, назначен на должность Решением Единственного акционера Общества № 3/2022 от 22.02.2022г., Приказом № МКС-ПО-5-22 от 01.03.2022г.

**Уставный капитал Общества** составляет 5 548 (Пять тысяч пятьсот сорок восемь) рублей 00 копеек.

Сведения об акционерах Общества представлены в таблице.

#### Сведения об акционерах по состоянию на 31.12.2023г.

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО	Место нахождения	Характер отношений, основание в силу которого лицо признается связанным	Дата наступления основания	Документ, подтверждающий характер отношений	% акций (долей) в уставном капитале
1	ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП»	115054, Москва, ул. Валовая, д. 35, этаж 5, пом. 3	акционер	30.06.2021	Выписка из реестра акционеров	100

Конечным бенефициаром Общества является гражданин РФ Мошкович Вадим Николаевич.

Среднесписочная численность на 31.12.2023г. составила 13 человек.

**Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества**

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2023 год (далее – бухгалтерская отчетность) подлежит обязательному аудиту. Аудитором Общества является ООО "РАЙТ ВЭЙС" (СРО «Содружество» ОРНЗ 12106077996), ИНН 7751172447, ОГРН 1197746652201.

Место нахождения: 108803, г. Москва, Сосенское поселение, дер. Прокшино, д.31

Бухгалтерская отчетность Общества за 2023 год сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил ведения бухгалтерского учета и составления отчетности.

## II. Учетная политика

1. Основные способы ведения бухгалтерского учета и порядок подготовки финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества во всех существенных аспектах соответствуют нормативным правовым актам Российской Федерации по бухгалтерскому учету, действующим в 2023 году:

- Закону РФ от 06 декабря 2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положению по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденному Приказом Министерства Финансов Российской Федерации от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. № 74н от 11.04.2018);
- Положению по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» ПБУ 4/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.07.1999 № 43н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации»;
- Приказу Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н «О формах бухгалтерской отчетности организации».

2. 21 июня 2021 года Обществом был заключен договор № ГК-668/21 на оказание услуг по бухгалтерскому и налоговому обслуживанию финансово-хозяйственной деятельности Общества с ООО «Группа Компаний «Русагро» (далее по тексту «Исполнитель»), в рамках которого с 18 октября 2021 года ответственность за своевременное формирование и представление (промежуточной/годовой) бухгалтерской и налоговой отчетности возлагается на привлеченного Исполнителя.

3. 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 АО *Специализированный застройщик «МКСМ»* (далее – Общество).

4. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

5. В 2019 году в учетную политику добавлен раздел «учет Застройщика».

Основные положения раздела:

1.1. Доходами Общества от реализации инвестиционного проекта являются доходы, получаемые в результате следующей деятельности:

- Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи;
- Оговоренное договорами инвестирования (долевого участия в строительстве) оказание услуг Застройщика;
- Доходы от уступки прав требования;
- Экономия между договорной стоимостью строительства объекта (в части целевых средств, предназначенных для возмещения затрат на строительство/создание) по договорам инвестирования (долевого участия в строительстве) и фактическими затратами по строительству/созданию объекта

инвестирования.

Доходы от оказания услуг застройщика отражаются по следующим видам договоров:

- участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»;

- инвестирования, заключенных в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 N 39-ФЗ "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений», в которых выделено отдельно вознаграждение застройщика.

Доходы от оказания услуг застройщика состоят из:

- условного дохода, который определяется ежемесячно, начиная с месяца, в котором был зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве. Сумма условного дохода определяется на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика помноженное на 7%;

- доход в виде экономии Застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

1.2. Учет затрат на строительство объекта, по которому Общество выступает Застройщиком ведется на субсчете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» и отражается в Балансе по строке 1210 «Запасы».

1.3. К расходам по услугам Застройщика относятся затраты на содержание Застройщика в части содержания офиса Застройщика, содержания персонала, связанного с реализацией проекта (зарплата и взносы в государственные внебюджетные фонды), содержание офиса продаж, расходы на рекламу и маркетинг и иные расходы, связанные с реализацией проекта, имеющие характер текущих расходов.

6. С 01.01.2021г. Общество ведет учет сырья и материалов (далее - материалы) в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н.

Общество отражает переход на ФСБУ 5/2019 перспективно, соблюдая п. 15 ПБУ 1/2008 "Учетная политика организации", учет запасов производится по фактической себестоимости.

7. В "Отчете о движении денежных средств" НДФЛ при выплате процентов отражается по строке 4123 "Проценты по долговым обязательствам" на основании подп. "е" п. 9 ПБУ 23/201

Иные изменения, оказавшие или способные оказать существенное влияние на финансовое положение, движение денежных средств или финансовые результаты деятельности Общества отсутствуют.

8. Бухгалтерский учет ведется с использованием компьютерной программы 1С БИТ ФИНАНС. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

9. Общество применяет общий режим налогообложения.

10. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

11. Для АО Специализированный застройщик «МКСМ» отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

#### **Основные элементы учетной политики Общества на 2023 год для целей бухгалтерского учета:**

#### **Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте, в соответствии с ПБУ 3/2006 «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте»**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и

обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.11.2006 г. № 154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

### **Нематериальные активы**

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» ПБУ 14/2007, утвержденного приказом Минфина РФ от 27.12.2007 г. № 153н. Нематериальные активы отражаются в бухгалтерском учете и отчетности по фактическим затратам на приобретение, изготовление и затратам по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию в запланированных целях, за минусом начисленной амортизации.

Срок полезного использования определяется Обществом в месяцах исходя из срока действия прав на нематериальный актив.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. нематериальные активы отсутствуют.

Общество применяет ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» с 2024 г. Последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 отражаются перспективно.

### **Основные средства**

С 2022г. учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Для целей перехода на ФСБУ 6/2020 Общество использует альтернативный метод отражения в учете последствий изменения учетной политики (п. 49 ФСБУ 6/2020), согласно которому Общество в бухгалтерской (финансовой) отчетности, начиная с которой применяется ФСБУ 6/2020, может не пересчитывать сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода в соответствии с указанным пунктом Стандарта.

Актив принимается к бухгалтерскому учету в качестве основного средства при единовременном выполнении условий п. 4 ФСБУ 6/2020 в момент, когда он приведен в состояние, пригодное для использования.

Активы, в отношении которых выполняются условия признания объектов основных средств (п. 4 ФСБУ 6/2020) и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете обособленно на счете 10 «Материалы» с последующим списанием на расходы периода в момент передачи в эксплуатацию.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств является не существенной (принимается равной нулю), в случае если разница между предполагаемым доходом и расходом от выбытия объекта составляет не более 100 000 рублей (пп. «б» п. 31 ФСБУ 6/2020).

В 2023 г. Общество не приобретало основные средства по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных средств не создавался.

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

По состоянию на 31 декабря 2023г. в составе внеоборотных активов отражены:

- балансовая (остаточная) стоимость основных средств 19 689 423,78 рублей, в т.ч. нежилые здания, расположенные по адресу г. Москва, Волоколамское ш., д. 81, корпус 2;
- право пользования активом в размере 44 045 761,41 рублей.

Более подробная информация о движении основных средств в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 2.

Обществом с Департаментом городского имущества города Москвы были заключены договоры:

1. Договор аренды земельного участка № М-08-006554 от 28.08.1996г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2)
2. Договор на размещение некапитального объекта № М-08-508177 от 12.10.2022 г. (г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81)

По состоянию на 31.12.2023г. в части Пояснений - раздел 2.4 отражены земельные участки в размере 44 045 761,41 руб.

кадастровый номер ЗУ	адрес	площадь, кв.м.	Право пользования активом, руб.
77:08:0005010:8	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2	27 730	43 959 850,30
77:08:0005010	г. Москва, Волоколамское шоссе, вл. 81	1 232	85 911,11

### Запасы

Учет сырья и материалов ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н;

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

Затраты на приобретение запасов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 "Материалы", формируя их фактическую себестоимость. При отпуске запасов в производство и ином выбытии их оценка производится Обществом по средней себестоимости. Счета 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" и 16 "Отклонение в стоимости материальных ценностей" не используются, учетные цены не применяются.

Транспортно-заготовительные расходы, понесенные в связи с приобретением запасов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости их приобретения.

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т. д. стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы отражаются в бухгалтерском балансе по балансовой стоимости. Балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом резерва под обесценение. Признаков обесценения запасов по состоянию на 31.12.2023г. не выявлено.

Обществом в составе Запасов в бухгалтерском балансе отражены затраты на строительство «Гостинично - апартаментного комплекса. Этап 1.1, 1.2, 2», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81.

Информация по движению материально-производственных запасов в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 4.

#### Финансовые вложения

Общество осуществляет бухгалтерский учет финансовых вложений в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02».

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение. Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Доходы и расходы по финансовым вложениям отражены в составе прочих доходов и расходов.

Заемщик	№, дата договора займа	Срок погашения	Ставка	Задолженность на 31.12.2023, тыс. руб.	Размер созданного резерва, тыс. руб.
ООО МСИ	№ 2806/18 от 28.06.2018	28.06.2019	2%	105	105
ООО ТД ЧИЖИК	№ бн от 10.05.2018	10.08.2019	5%	650	650
ООО «Левел Групп»	МКСМ/ЛГ-1 от 31.03.2021	31.12.2024	0,5* кл.ставка	321 986	-
<b>Итого:</b>				<b>322 741</b>	<b>755</b>

Информация по отражению финансовых вложений в 2023 году раскрыта в табличной части Пояснений - раздел 3.

#### Кредиты и займы

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество привлекло кредит:

Займодавец/Кредитор	Номер Договора	лимит кредита, тыс. руб.	Срок погашения	Объект финансирования
ПАО Сбербанк	№ 4884 от 27.12.2021 г.	1 824 710	26.12.2024	Финансирование Этапа 2

По состоянию на 31.12.2023 г. задолженность по кредиту составила 1 740 849 тыс. руб., начисленным процентам – 43 846 тыс. руб. Согласно условию кредитного договора, Обществу предоставлена отсрочка по уплате процентов до 20.06.2024 г.

Информация по движению кредитов и займов отражена в разделе 5 табличных пояснений.

#### Дебиторская задолженность

Задолженность покупателей, заказчиков и поставщиков (подрядчиков, исполнителей) определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками), поставщиками (подрядчиками, исполнителями).

Задолженность покупателей и заказчиков, поставщиков (подрядчиков, исполнителей), не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

По состоянию на 31.12.2023 г. дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Информация по начисленному резерву раскрыта в разделе «Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства» (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

Структура и движение дебиторской задолженности раскрыты в табличной части Пояснений, разд.5.

Наиболее существенные суммы дебиторской задолженности (стр. 1230) раскрыты в Таблице.

Наименование дебитора	Сумма дебиторской задолженности на 31.12.2023 г., тыс. руб.	% к общей сумме дебиторской задолженности
<b>Поставщики, в том числе существенные:</b>	<b>298 050</b>	<b>12,73 %</b>
ИНЖ-СТАЙЛ ООО	79 050	3,38 %
СК ВИРА ООО	46 727	2 %
ОКНА ООО ТД	28 812	1,23 %
САММЕРС СТРОЙ ООО	17 652	0,75 %
СК ПРОГРЕСС ООО	15 835	0,68 %
СТРОЙЦЕНТР ООО	13 097	0,56 %
СТРОЙОТЯД ООО	11 000	0,47 %
ЦТП МОЭК ООО	9 757	0,42 %
ИП Терехов Николай Петрович	9 265	0,4 %
СМУ-8 ООО	6 060	0,26 %
ОЭК АО	5 097	0,22 %
МИР РАСТЕНИЙ ООО	5 000	0,21 %
ТД МИКРОМИР ООО	5 000	0,21 %
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО КПП 997650001	3 442	0,15 %
Пушкин Андрей Владимирович ИП	3 300	0,14 %
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	2 884	0,12 %
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	2 822	0,12 %
ХАММЕР ГРУПП ООО	2 747	0,12 %
ТЕПЛОРЕМОНТ-Н ООО	2 571	0,11 %
БОФСТР ООО	2 494	0,11 %
ГК РЕМСТРОЙФАСАД ООО	2 461	0,11 %
<b>Покупатели</b>	<b>4 062</b>	<b>0,17 %</b>
<b>Прочие дебиторы</b>	<b>146 528</b>	<b>6,26 %</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>1 876 987</b>	<b>80,14 %</b>
<b>Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами</b>	<b>16 397</b>	<b>0,70 %</b>
<b>Всего Дебиторская задолженность</b>	<b>2 342 024</b>	<b>100,00%</b>

### Кредиторская задолженность

По состоянию на 31.12.2023 г. кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Наиболее существенные суммы кредиторской задолженности раскрыты в Таблице.

Наименование кредиторской задолженности	Сумма кредиторской задолженности на 31.12.2023г., тыс. руб.	% к общей сумме кредиторской задолженности
---	---	--

<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>60 605</b>	<b>2,70 %</b>
обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14 572	0,65 %
обязательства перед прочими кредиторами	46 033	2,05 %
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>	<b>2 179 168</b>	<b>97,30 %</b>
<b>Поставщики, подрядчики, в том числе наиболее существенные</b>	<b>199 411</b>	<b>8,90 %</b>
ЛЕВЕЛ ГРУП ООО	76 782	3,43 %
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	20 802	0,93 %
НПОГЛАССПРОМ ООО	11 617	0,52 %
СТРОЙЦЕНТР ООО	11 535	0,52 %
Богайчук Алексей Владимирович ИП	8 331	0,37 %
110 ССУ ООО	7 420	0,33 %
СК ВИРА ООО	5 591	0,25 %
ПРОЕКТЛАБ ООО	5 485	0,24 %
ПРОЕКТНАЯ МАСТЕРСКАЯ №1 ООО	2 841	0,13 %
БАУЭЛЕКТРО ООО	2 823	0,13 %
МЕКОНСПРО ООО	2 770	0,12 %
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	2 644	0,12 %
<b>Задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами</b>	<b>8 448</b>	<b>0,38 %</b>
<b>Участники долевого строительства</b>	<b>1 918 064</b>	<b>85,64 %</b>
<b>Прочие кредиторы</b>	<b>1 915</b>	<b>0,09%</b>
<b>Обязательства перед прочими кредиторами</b>	<b>51 330</b>	<b>2,29%</b>
<b>Всего кредиторская задолженность</b>	<b>2 239 773</b>	<b>100,00%</b>

Структура и движение кредиторской задолженности в 2023 году раскрыты в табличной части Пояснений – раздел 5.

#### Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о денежных средствах на расчетном счете, валютном счете и в кассе Общества отражена по строке 1250 бухгалтерского баланса.

<b>Валюта денежных средств</b>	<b>Банк, счет</b>	<b>Остаток денежных средств на 31.12.2023 г., в тыс. руб.</b>	<b>Остаток денежных средств на 31.12.2022 г., в тыс. руб.</b>
Рубли	40702810238000096142, ПАО СБЕРБАНК	37	881
Рубли	40702810238000284637, ПАО СБЕРБАНК	347	264
Рубли	42102810438001338731, ПАО Сбербанк. депозитный		55 300
Рубли	42102810338001834319, ПАО Сбербанк	221 900	
<b>ИТОГО</b>		<b>222 284</b>	<b>56 445</b>

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

## **Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).**

1. Условные обязательства и условные активы отсутствуют на отчетную дату.

2. Оценочные резервы и оценочные обязательства

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформирован резерв на оплату отпусков работников и резерв на оплату годового бонуса, согласно Положения по мотивации и управлению эффективностью деятельности работников Общества, а именно:

- резерв на оплату годового бонуса работникам и страховые взносы в сумме 31 138 тыс. руб.;
- резерв на оплату отпусков работников и страховые взносы в сумме 2 167 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. Обществом сформированы резервы по сомнительным долгам:

- по сомнительной задолженности покупателей в размере 3 959 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности поставщиков в размере 153 098 тыс. руб.;
- по сомнительной задолженности прочих дебиторов в размере 33 526 тыс. руб.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается Генеральным директором Общества.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов.

### **Расходы будущих периодов**

Расходы, произведенные АО Специализированный застройщик «МКСМ» в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

### **Уставный, добавочный и резервный капиталы**

31.03.2023 г. выплачены дивиденды ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» за 2022 г. в размере 619 000 000 (Шестьсот девятнадцать миллионов миллионов) рублей 00 копеек на основании Решения № 1/2023 единственного акционера АО СЗ «МКСМ» от 30.03.2023г.

26.05.2023 г. выплачены дивиденды ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» за 3 месяца 2023 г. в размере 261 000 000 (Двести шестьдесят один миллион) рублей 00 копеек на основании Решения № 3/2023 единственного акционера АО СЗ «МКСМ» от 23.05.2023 г.

### **Налоги и налогообложение**

#### **Расчеты по налогу на добавленную стоимость:**

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

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

2) 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.

#### **Расчеты по налогу на прибыль:**

Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

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

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате в отношении налогооблагаемой прибыли за отчетный период, рассчитанную на основе действующих по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

#### **Признание доходов**

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Доходы Общества складываются из:

- условного дохода застройщика, осуществляющего строительство Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г.Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2. Сумма условного дохода определялся на конец каждого отчетного периода (месяц) как произведение размера фактических расходов на содержание застройщика, связанных с объектом долевого строительства, помноженные на 7%.

- дохода в виде экономии застройщика, который определяется после ввода объекта в эксплуатацию на момент подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости инвестору/участнику долевого строительства.

#### **Признание расходов**

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

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации». Распределение общехозяйственных расходов производится пропорционально выручке по видам деятельности.

#### **Прочие налоги и сборы**

Общество не реализует подакцизные товары, а также не является плательщиком налога на землю, на водные ресурсы и на игорный бизнес.

#### **Инвентаризация имущества и обязательств**

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

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

### III. Сведения о хозяйственной деятельности

Основным видом деятельности Общества в 2023 году являлась деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2)

Общество осуществляет строительство Гостинично-апартаментного комплекса, расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2.

В связи с корректировкой в 4 кв.2021г. разрешения на строительство, обусловленной увеличением площади строящегося комплекса, предусмотрен поэтапный прием объекта в эксплуатацию (ранее разрешительной документацией предусматривался только Этап 1 на три Башни Юг, Запад и Север):

- Этап 1.1 – Башни Юг и Запад;
- Этап 1.2 – Башня Север;
- Этап 2 – Башня Восток Апартамент-отель с консьерж-сервисом.

01.06.2022г. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-179000-010793-2022 «Гостинично-апартаментный комплекс.Этап 1.1, 1.2, 2» Этап 1.1», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2., строение 1, 2, 4.

07.11.2022г. Обществом получено Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-08-011043-2022 «Гостинично-апартаментный комплекс.Этап 1.1, 1.2, 2» Этап 1.2», расположенного по адресу: г. Москва, СЗАО, Покровское-Стрешнево, Волоколамское шоссе, вл. 81, корп. 2, строение 3.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы, и расходы.

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

Выручка от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признается по мере отгрузки продукции покупателям, оказания услуг заказчикам, в соответствии с условиями договоров.

Структура и размер выручки Общества от обычных видов деятельности приведена в таблице ниже.

Наименование дохода	За 2023г., тыс. руб., без НДС	За 2022г., тыс. руб., без НДС
Аренда нежилых помещений	409	75
Доход от Услуг Застройщика	102 916	302 354
Доход от продажи товаров	2 349	43 170
Доход в виде Экономии Застройщика	872 920	4 058 303
Прочая реализация	29	-
<b>ИТОГО</b>	<b>978 623</b>	<b>4 403 902</b>

Структура и размер прочих доходов Общества приведена в таблице ниже.

Наименование прочего дохода	2023г. (тыс. руб.)	2022г. (тыс. руб.)
Проценты к получению	37 915	65 827
Прочие доходы	1 807	2 183
Прибыль прошлых лет	16 284	16 035
Штрафы, пени и неустойки к получению	2 630	1 870

Восстановление резерва по сомнительной дебиторской задолженности	106 359	-
Уступка права требования	74 977	-
<b>Итого</b>	<b>239 972</b>	<b>85 915</b>

Структура и размер прочих расходов приведена в таблице.

Наименование прочего расхода	2023 г. (тыс. руб.)	2022г. (тыс. руб.)
Проценты к уплате	7 304	56 373
Убытки прошлых лет	18 563	
Прочие расходы	2 342	16 815
Расходы на услуги банков	188	863
Штрафы, пени и неустойки к уплате	870	854
Госпошлина	325	650
Благотворительность	10 000	60 000
Резерв по сомнительной дебиторской задолженности	92 915	147 673
Списание выделенного НДС на прочие расходы	32	711
Списание дебиторской задолженности	527	1 786
Уступка права требования долга	100 838	
<b>Итого</b>	<b>233 904</b>	<b>285 725</b>

Общество в рамках ведения деятельности, организованной в рамках 214-ФЗ:

в 2022 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 302 354 тысяч рублей и себестоимости в сумме 282 574 тысяч рублей, доход в виде экономии застройщика в размере 4 058 303 тыс. руб.

в 2023 году признало сумму условного дохода от услуг застройщика в размере 102 916 тысяч рублей и себестоимости в сумме 96 183 тысяч рублей, доход в виде экономии застройщика в размере 872 920 тыс. руб

Показатель	Значение показателя, тыс.руб.	Значение показателя, тыс.руб.	Отклонение (+ ; -)
	2023 г.	2022 г.	
1. Выручка	978 623	4 403 902	(3 425 279)
2. Расходы по обычным видам деятельности	(328 625)	(580 977)	252 352
3. Управленческие расходы	(5 215)	(4 594)	(621)
4. Прибыль (убыток) от продаж (1-2-3)	644 783	3 818 331	(3 173 548)
5. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	13 372	(143 437)	156 809
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (4+5)	658 155	3 674 894	(3 016 739)
6. Проценты к уплате	(7 304)	(56 373)	49 069
7. Налог на прибыль	(131 244)	(729 789)	598 545
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	519 607	2 888 732	(2 369 125)
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	519 607	2 888 809	(2 369 202)

#### IV. Раскрытие прочей информации

##### 1. Информация о совместной деятельности в соответствии с требованием ПБУ 20/03

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

##### 2. События после отчётной даты

У Общества отсутствуют судебные разбирательства способные существенно повлиять на финансовое положение.

Иные события после отчетной даты, условные обязательства и активы, требующие раскрытия в отчетности за 2023 год у Общества отсутствуют.

##### 3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

В состав управленческого персонала входит генеральный директор, главный бухгалтер. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2023г. управленческому персоналу, в том числе:	754
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	603
Сумма, начисленных страховых взносов	151
Начислено за 2022г. управленческому персоналу, в том числе:	472
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	397
Сумма, начисленных страховых взносов	75

##### 4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица	ОГРН	Дата наступления основания
1	Игнахин Кирилл Игоревич	-	11.03.2020
2	Гончров Андрей Сереевич	-	01.03.2022
3	ООО "Левел Групп"	1177746357975	11.03.2020
4	Общество с ограниченной ответственностью «Финансовый ресурс»	1053108215599	11.03.2020
5	Мошкович Вадим Николаевич	-	11.03.2020
6	Меркулов Александр Александрович	-	11.03.2020
7	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Инвест Менеджмент Групп»	1057746204218	17.12.2020
8	Общество с ограниченной ответственностью «Эйр Левел»	1217700149567	31.03.2021
9	Общество с ограниченной ответственностью «Кунцевостройинвест»	1047796458797	11.03.2020

10	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Вектор движения»	1207700412260	03.11.2020
11	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Стрит»	1217700302500	24.06.2021
12	ООО СЗ "Инвестиционное развитие"	1197746725813	23.06.2021
13	Акционерное общество Специализированный застройщик «Инспайр»	1106453003238	27.12.2020
14	Пылкин Иван Романович	-	27.12.2020
15	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Академическая»	1177746970114	11.03.2020
16	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Селигерский»	1217700514877	26.10.2021
17	Цокол Алексей Николаевич		08.12.2020
18	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ильменский»	1217700332300	14.07.2021
19	Общество с ограниченной ответственностью «Валовая 37»	1107746981473	11.03.2020
20	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Скай»	1217700332288	14.07.2021
21	Общество с ограниченной ответственностью «Прометей»	1177746658264	23.09.2021
22	Акционерное общество "Меридиан"	1217700076505	27.04.2021
23	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «А плейс девелопмент»	1177746118329	11.03.2020
24	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Левел Нижегородская»	1177746120804	11.03.2020
25	Публичное акционерное общество "Коммерческий центр"	1027700077570	07.10.2021
26	Акционерное общество «Мосстроймеханизация № 4»	1037739276167	11.03.2020
27	Шаламков Станислав Анатольевич	-	17.12.2020
28	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Ап»	1217700303248	24.06.2021
29	Общество с ограниченной ответственностью «ББ Плейс Девелопмент»	1187746841655	11.03.2020
30	Общество с ограниченной ответственностью «Базис Развития»	1207700095041	11.03.2020
31	Общество с ограниченной ответственностью «ВИДЭРЭ»	1217700342860	21.07.2021
32	Сизова Ирина Александровна	Согласие физического лица не получено	08.12.2020
33	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дубининская 59»	1187746708380	11.03.2020
34	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «БазисИнвест»	1147746016901	12.01.2021
35	Общество с ограниченной ответственностью «Левел дистрикт»	1217700254815	31.05.2021
36	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Инсайт»	1217700254530	31.05.2021
37	Воронина Елена Сергеевна	-	27.10.2021
38	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Звенигородская Инвест»	1217700332321	14.07.2021
39	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Форвард»	1217700490941	14.10.2021
40	Общество с ограниченной ответственностью «Левел Миллениум»	1217700489962	14.10.2021
41	Общество с ограниченной ответственностью «Проактивность»	1217700143275	29.03.2021
42	Агафонова Юлия Михайловна	-	27.10.2021
43	Общество с ограниченной ответственностью «Левел проект»	1217700541805	12.11.2021
44	Алексеева Анастасия Александровна	-	25.12.2021
45	ООО "Левел Недвижимость"	1177627035222	20.01.2022

46	ООО "Спиро"	1227700039566	01.02.2022
47	Юсупов Виталий Асхатович		24.06.2022
48	Открытое акционерное общество "Промстрой"	1027739526792	29.09.2021
49	Назарова Татьяна Владимировна		19.10.2022
50	Общество с ограниченной ответственностью "Резиденшл Рэнтинг компани"	1137746605721	29.09.2021
51	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Авеню"	1227700509541	22.08.2022
52	Общество с ограниченной ответственностью "Алма Групп Плюс"	1217700259446	12.09.2022
53	Огнев Александр Вадимович	-	12.08.2022
54	ООО СЗ "Авиа Дистрикт"	1227700490192	12.08.2022
55	Открытое акционерное общество "РЕМЭКС"	1027739240638	02.09.2022
56	Общество с ограниченной ответственностью «ГАСФОР»	1157746533482	24.08.2022
57	Терещенко Андрей Сергеевич		15.11.2022
58	Калистратов Руслан Вячеславович	-	01.03.2023
59	Захарова Александра Владимировна	-	18.04.2023
60	АО ИФК "ЦФТ"	1027739440310	20.06.2023
61	ООО Фирма "ТЕКИН"	1027739082282	23.01.2023
62	Переpletов Роман Борисович	-	06.10.2023
63	Романова Валентина Дмитриевна	-	01.12.2023
64	ООО "ДИСИТЭ"	1237700842884	01.12.2023
65	ООО "ЛВЛ"	1237700843050	01.12.2023
66	ООО "АДМАЕР"	1237700843566	01.12.2023
67	ООО "СЕНЦИО"	1237700843533	01.12.2023
68	ООО "СЕРЕНИТИ"	1237700843214	01.12.2023
69	ООО "Дизаер"	1237700669634	06.10.2023
70	ООО "РЯБИНОВАЯ 44"	1227700350998	17.08.2023
71	ООО «Открытое агентство»	1217700374473	03.10.2023
72	ООО "ПРЕМИУМ ЭСТЕЙТ"	1227700787170	03.10.2023
73	Мохов Георгий Глебович		03.10.2023
74	ООО "Ваймс"	1237700915220	20.12.2023
75	Акционерное общество "Эксплуатационно-Техническая Компания № 1"	1047796353945	28.12.2023
76	ООО "Пять"	1047796353945	28.12.2023
77	ООО "ТПУ "КАЛУЖСКАЯ"	1217700412709	04.09.2023
78	Общество с ограниченной ответственностью "Левел Директ"	1227700509596	22.08.2022

В течение 2023 года Общество осуществляло следующие операции со связанными сторонами:

ООО «ЛЕВЕЛ ГРУП» (доля 100%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+; -)
Выдан заем	439 334	743 602	- 304 268
Погашен выданный заем	1 000 121	649 125	+350 996
Проценты по займу выданному	17 752	62 144	-44 362
Погашены проценты по займу выданному	32 479	73 915	-41 436
Приобретение товаров, работ, услуг	28 130	49 350	-21 220
Заклучены договоры ДДУ	985 992	3 618 975	-2 632 983

ООО «Левел-проект» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	695	484	+ 211

ООО «КунцевоСтройИнвест» (доля 0%), тыс. руб.

Вид операций	Операции в 2023 г.	Операции в 2022 г.	Отклонение (+; -)
Приобретение товаров, работ, услуг	17 760	22 194	- 4 434

На 31.12.2023г. резерв по сомнительным долгам по операциям со связанными сторонами не создавался. Задолженность со связанными сторонами по состоянию на 31.12.2023г. представлена в таблице (в тысячах рублей, дебиторская задолженность – со знаком «+», кредиторская задолженность со знаком «-»)

СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ	Размер задолженности на 31.12.2023 г.	Основание долга
Общество с ограниченной ответственностью «Левел Групп»	+367 969	Выдан заем (сумма долга включает в себя сумму начисленных процентов)
	+66 479	По договорам ДДУ
	-76 782	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «Левел-проект»	-30	Приобретение товаров, работ, услуг
Акционерное общество «Мосстроймеханизация №4»	- 836	Приобретение товаров, работ, услуг
Общество с ограниченной ответственностью «КунцевоСтройИнвест»	- 1 438	Приобретение товаров, работ, услуг

#### 5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц в соответствии с требованием ПБУ 8/2010.

По состоянию на 31.12.2023г. у Общества отсутствуют выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц.

Данные по выданным обеспечениям на 31.12.2023 г. отражены в таблице.

Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоимость обеспечения по договору, тыс. руб.	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ПАО СБЕРБАНК	Договор ипотеки будущей недвижимости № 4884/БВ от 04.08.2022	Залог	2 407 339	03.08.2022	26.12.2024
	Договор последующей ипотеки № 4884/И1 от 28.02.2022	Залог	943 919	16.12.2021	15.12.2024
		<b>Итого</b>	<b>3 351 258</b>		

По состоянию на 31.12.2023 г. Общество передало в залог по договору последующей ипотеки с ПАО «СБЕРБАНК» № 4884/И1 от 28.02.2022г. и в счет обеспечения обязательств по договору кредита № 4884 от 27.12.2021г. объекты недвижимости. Общество в течение срока действия залога не вправе без письменного согласия Залогодержателя распоряжаться имуществом, переданным в залог.

#### 6. Информация о полученных гарантиях, залогах, поручительствах

Данные о полученных обеспечениях (гарантийное удержание) по состоянию на 31.12.2023г. отражены в таблице ниже:

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Стоимость обеспечения по договору в тыс. руб.	Дата окончания действия договора обеспечения
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	МКСМ-СМР-16-19	20 061,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СТРОЙЦЕНТР ООО	МКСМ-СМР-32-22	13 946,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-18-20	7 685,00	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	МКСМ-СМР-16-23	6 157,36	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-42-21	3 534,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ИНЖ-СТАЙЛ ООО	МКСМ-СМР-43-23	2 864,95	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
БАУЭЛЕКТРО ООО	МКСМ-СМР-19-20	2 830,17	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	МКСМ-СМР-28-20	2 729,21	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-08-22	1 741,38	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	1 702,69	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МТСС ООО	МКСМ-СМР-68-22	1 628,96	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕПЛОРЕМОНТ-Н ООО	МКСМ-СМР-130-22	1 381,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ДИГЕР ООО	МКСМ-СМР-02-22	1 238,95	2 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ХАММЕР ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-14-21	1 181,99	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-50-21	1 144,19	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-62-23	1 131,23	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	МКСМ-СМР-44-23	1 075,61	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-67-21	1 056,10	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОКНА ООО ТД	МКСМ-СМР-04-23	1 027,37	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ФАСАДНЫЕ РЕШЕНИЯ ООО (ИНН 7726380108)	МКСМ-СМР-27-20	1 018,35	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВЕКТОР ООО (ИНН 9721079525)	МКСМ-СМР-38-23	964,31	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

БОФСТР ООО	МКСМ-СМР-13-23	949	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-47-21	863,7	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НПОГЛАССПРОМ ООО	МКСМ-СМР-26-20	853,04	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	МКСМ-СМР-08-20	687,2	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Новожилов Юрий Вячеславович ИП	1В-МКСМ-ИП	566,23	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХНОСТРОЙ РЕСУРС ООО	МКСМ-СМР-11-20	545,02	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ОСК-1 ООО	МКСМ-СМР-26-21	519,47	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
САММЕРС СТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-73-23	515,6	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-46-23	513,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ВИРА ООО	МКСМ-СМР-58-23	482,25	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-48-22	439,9	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-07-21	421,91	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СНДКОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-70-21	416,43	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЦИСК ООО	МКСМ-ПИР-95-21	400,83	в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Заказчиком разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию
ГРИФФ ООО	МКСМ-СМР-12-21	395,45	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-54-23	321,19	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-19-23	319,71	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЛЮКССТРОЙМОНТАЖ ООО	МКСМ-СМР-118-22	284,15	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕПЛОВЫЕ ЛИНИИ МСК ООО	МКСМ-СМР-11-21	280,17	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АСС ООО	МКСМ-СМР-09-20	257,87	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-32-20	230,56	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
110 ССУ ООО	МКСМ-СМР-03-22	210,47	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-37-23	206,18	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-83-21	204,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-20-21	204,86	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
САММЕРС СТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-20-23	204,21	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Башмакова Ольга Валентиновна ИП	МКСМ-СМР-87-21	202,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-72-23	200,26	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-21-21	198,33	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-57-23	193,91	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-78-21	177,83	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-47-23	143,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-29-23	140,3	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
НОРД-ИНВЕСТ ООО	МКСМ-СМР-25-21	134,93	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-131-22	134,24	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-05-23	130,57	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Берсан Сезаи ИП	МКСМ-СМР-68-21	118,5	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СМ ИНЖИНИРИНГ ООО	МКСМ-СМР-51-21	104,49	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МИР ОКОН ООО	МКСМ-СМР-17-22	99,99	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-107-22	97,89	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
ИНЖЕНЕРНЫЕ СЕТИ И СООРУЖЕНИЯ ООО	МКСМ-СМР-31-20	93,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК ПРОГРЕСС ООО	МКСМ-СМР-26-23	90,64	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-56-22	90,26	в течение 10 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию здания
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-137-22	90,01	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Пушкин Андрей Владимирович ИП	МКСМ-СМР-64-23	87,46	6 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-30-23	87,06	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ПК ТЕХБЕТОН ООО	МКСМ-СМР-45-23	82,59	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-41-23	65,7	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ПК СПЕЦСТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-73-22	59,06	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ВОСТОК-ТЕХНИКА ООО	17	53,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР-55-22	51,38	в течение 10 рабочих дней с момента передачи апартаментов дольщикам
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-74-21	50,73	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-62-21	47,2	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Няжеметдинов Марат Ваизович	МКСМ-СМР-50-23	45,62	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Деминский Дмитрий Николаевич	МКСМ-СМР-03-21	44,95	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АНТИБЕТОН ГРУПП ООО	МКСМ-СМР-28-22	40,48	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-24-22	39,13	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Аносов Владислав Вячеславович ИП	МКСМ-СМР-124-22	38,89	в течение 1 месяца с момента ввода в эксплуатацию здания
СК КРОВЛЯ СТОЛИЦЫ ООО	МКСМ-СМР-81-23	30,55	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-09-22	29,53	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ЭКОСФЕРА ООО	МКСМ-СМР-58-21	27,81	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-22-21	27,77	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-18-22	24,4	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АРХИТЕКТУРА ОКОН ООО	МКСМ-СМР-57-22	23,55	в течение 10 рабочих дней с момента передачи апартаментов дольщикам
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-82-22	21,84	30 календарных дней с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ТЕХИНСТРОЙ КОНСТРАКШН ООО	МКСМ-СМР-26-22	21,31	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-23-22	12,94	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
Кононов Роман Александрович ИП	МКСМ-СМР-80-23	11,38	12 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
МЕКОНСПРО ООО	МКСМ-СМР-24-21	11,17	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ

ЛЕНСПЕЦСМУ-КОМФОРТ ООО	МКС-СМР-08-19	10,56	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-27-22	9	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
ГИДРОГРУПП ООО	МКСМ-СМР-16-21	5,57	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
СПЕЦТЕХНОЛОДЖИ ООО	МКСМ-СМР-66-21	4,1	24 месяца с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
АЛЬЯНССТРОЙ ООО	МКСМ-СМР-32-20	1,9	12 месяцев с даты подписания итогового Акта сдачи-приемки выполненных работ
<b>ИТОГО</b>		<b>90 905</b>	

### 7. Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность Общества

По итогам 2023 г. Обществом получена прибыль в размере 519 607 тыс. руб. Валюта баланса составляет 4 421 845 тыс. рублей.

Размер чистых активов Общества рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

<b>На 31 декабря 2023г., в тыс. руб.</b>	<b>На 31 декабря 2022г. в тыс. руб.</b>
+ 349 664	+710 057

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

#### Оценка стоимости чистых активов Обществом

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		в абсолютном выражении, тыс. руб. (гр.3- гр.2)	отклонение ((гр.3- гр.2)/ гр. 2) в %
	31.12.2023г. (гр. 3)	31.12.2022г. (гр.2)	на конец анализируемого периода (31.12.2023)	на начало анализируемого периода (31.12.2022)		
1. Чистые активы	+ 349 664	+ 710 057	7,91	13,89	-360 393	-50,76
2. Уставный капитал	6	6	0,00	0,00	0	0
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1- стр.2)	+ 349 658	+ 710 051	7,91	13,89	-360 393	-50,76

На 31.12.2023г. чистые активы Общества превышают уставный капитал, что свидетельствует о положительном финансовом состоянии Общества. В 2023 г. Обществом получены положительные чистые активы, что связано с вводом в эксплуатацию в 2022 г. объектов Этапа 1.1 и Этапа 1.2 «Гостинично-апартаментного комплекса. Этап 1.1, 1.2, 2» и передачу их участникам долевого строительства в 2023 г.

### 8. Бухгалтерская отчетность

Ниже представлена информация о ретроспективном исправлении показателей за 2021 и 2022 г. в активе баланса по внеоборотным и оборотным активам, а также произведена корректировка строк бухгалтерского баланса в соответствии с принципом сопоставимости данных бухгалтерской отчетности:

Строка	Наименование показателя	Было на 31.12.2021	Корректировка	Стало на 31.12.2021	Было на 31.12.2022	Корректировка	Стало на 31.12.2022
1150	Основные средства	25 939	+5 036	30 975	85 859	+ 4 107	89 966
11 501	Основные средства	25 939	+5 036	30 975	21 482	+4 107	25 589
<b>1100</b>	<b>Итого по разделу I</b>	<b>56 078</b>	<b>+5 036</b>	<b>61 114</b>	<b>157 517</b>	<b>+4 107</b>	<b>161 624</b>
1210	Запасы	2 933 581	-5 036	2 928 545	1 675 345	-4 107	1 671 238
12102	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	5 036	-5 036	0	4 107	-4 107	0
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>11 341 924</b>	<b>-5 036</b>	<b>11 336 888</b>	<b>4 955 139</b>	<b>-4 107</b>	<b>4 951 032</b>
<b>1600</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>11 398 002</b>	<b>-</b>	<b>11 398 002</b>	<b>5 112 656</b>	<b>-</b>	<b>5 112 656</b>
<b>1700</b>	<b>БАЛАНС</b>	<b>11 398 002</b>	<b>-</b>	<b>11 398 002</b>	<b>5 112 656</b>	<b>-</b>	<b>5 112 656</b>

## 9. Прогнозная информация по развитию Общества

АО Специализированный застройщик «МКСМ» осуществляет строительство Гостинично-апартаментного комплекса и реализует его в рамках Федерального закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости № 214-ФЗ от 30.12.2004г. на основании разрешения на строительство № 77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г.

Все денежные потоки в рамках разрешения на строительство № 77-179000-018577-2019 от 26.11.2019г. проходят по специализированному расчетному счету № 40702810238000096142, открытому в ПАО СБЕРБАНК г. Москва.

Общество является арендатором по договору аренды земельного участка, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы №М-08-006554 от 28.08.1996г. (ДС от 21.10.2019, ДС от 16.11.2021) площадью 27 730 кв. м., кадастровый номер 77:08:0005010:8, имеющий адресный ориентир: г. Москва, Волоколамское шоссе, вл.81, корп.2, с видом разрешенного использования размещение гостиниц.

При ведении бухгалтерского учета на основе принципа непрерывности деятельности финансовая отчетность составляется исходя из допущения о том, что Общество осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Факторы, свидетельствующие о несоблюдении принципа непрерывности деятельности у Общества отсутствуют.

Финансовая отчетность общего назначения составляется с применением принципа непрерывности деятельности, используемого в бухгалтерском учете.

Изменения справедливой стоимости и обесценение активов не произошло.

Налоги в бюджет уплачены в полной мере и в полном объеме.

Обществом заключен кредитный договор на проектное финансирование строительства № 4884 от 27.12.2021г., по окончании строительства финансирование будет погашено за счет денежных средств дольщиков, поступивших со счета эскроу.

Проведена инвентаризация судебных тяжб и исков, а также разумности оценки руководством их результатов и финансовых последствий.

Отчетность застройщика и проектная декларация является публичной информацией, подтверждена Росреестром в виде зарегистрированных ДДУ и опубликована на сайте Дом.рф.

Общество не имеет угрозы непрерывности деятельности.

С начала 2020г. по всему миру распространилась вспышка нового штамма коронавируса (COVID-19), что повлияло на мировую, в том числе российскую экономику. Дополнительным фактором

нестабильности послужило введение антироссийских санкций, что существенно повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками.

Введение антироссийских санкций в 2022 – 2023 гг. повлияло на увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, и как следствие этого пересмотр ставок по вкладам и кредитам российскими банками, значительное снижение курса рубля к доллару США и евро, снижение биржевых индексов.

Общество считает возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными событиями после отчетной даты, не требующими корректировки показателей бухгалтерской (финансовой) отчетности на 31 декабря 2023г.

Общество рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

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

Генеральный директор

«14» марта 2024 г.



А.С. Гончаров