

Пояснения  
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах  
за 2023 г.  
ООО «ЗАСТРОЙЩИК «ЗАМИТИНО»

Москва

---

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

**Основные сведения**

**1.1 Общая информация**

Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАМИТИНО" (сокращенное фирменное название - ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЗАМИТИНО»), ИНН/КПП 9731015094/502401001, зарегистрировано Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области

Сведения в единый государственный реестр юридических лиц внесены 09.11.2017 г., за основным государственным регистрационным номером 1187746924969

Место нахождения Общества согласно устава: 143442, Московская обл., Красногорск г., Сабурово д., Садовая ул., дом 2, строение 1, помещение 1.

Общество применяет общую систему налогообложения.

Генеральным директором Общества является Управляющая компания АО «УК «МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ» в лице генерального директора Писанко Сергея Валериевича.

Численность сотрудников Общества составила:

на 31.12.2021	на 31.12.2022	На 31.12.2023
1	3	1

**1.2 Основные виды деятельности**

В 2022 - 2023 гг. Общество осуществляло следующие виды деятельности:

Основными видами деятельности, закрепленным за Обществом Уставом, являются: деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика, разработка строительных проектов, строительство жилых и нежилых зданий, инженерных сооружений, разборка и снос зданий, подготовка строительной площадки, покупка и продажа собственного имущества, нежилых зданий и сооружений, предоставление консультационных и посреднических услуг.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

Основные функции Общества в 2023 году - инвестор, заказчик-застройщик по строительству жилого комплекса ЗаМитино.

Министерством жилищной политики Московской области 16.04 2021 выдано разрешение на строительство №RU50-11-18210-2021 жилого комплекса ЗаМитино. Срок действия разрешения продлен до 16.10.2024 года на основании заявления на продление разрешения деятельности принято и зарегистрировано на портале Госуслуг Московской области за № P001-0621877611-56065187 от 27.01.2022 года.

Лицензируемая деятельность отсутствует.

### 1.3 Филиалы и представительства Общества

В состав ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КУРКИНСКИЙ ПРОЕКТ» не входят обособленные подразделения.

### 1.4 Структура складочного капитала, основные участники

Уставный капитал Общества на 31.12.2021 г. в соответствии с Уставом Общества составляет 10 тыс. руб., на 31.12.2022 г. - 10 тыс. руб., на 31.12.2023 г. - 10 тыс. руб

Участниками Общества по состоянию на 31.12.2021 г., 31.12.2022 г. и 31.12.2023 г. являются:

Наименование	Количество акций	Доля в УК
АО УК "МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ"		67,5%
ООО "МЕТРОФОНД"		10%
Ямпольская Наталия Анатольевна		22,5%
Итого: _____		100%

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

### 1.5 Информация об органах управления

Высшим органом управления Общества, а так же бенефициарным владельцем, является Участник. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - Генеральным директором управляющей организации. Ревизионная комиссия не сформирована.

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества Генеральным директором управляющей компании АО УК "МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" на основании договора № №1-УК/ЗАМ от 25.01.2021 и Устава.

Генеральный директор АО УК "МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ" – Писанко Сергей Валериевич с 01.03.2021 г. по настоящее время. Основание Решение единственного участника Общества. 21/1 ООО «СЗ «ЗАМИТИНО» от 25.01.2021

### 1.6 Сведения об аудиторе (аудиторах) Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора № 04-02/24 от 05 февраля 2024 г.

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью "Скоуп"**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО "СКОУП"**.

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751.

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975

## 2. Основа представления информации в отчетности

### 2.1. Основа представления

Настоящая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующего в Российской Федерации законодательства.

Ведение бухгалтерского учета в Обществе осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона РФ от 06 декабря 2012 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными приказами Минфина России, и иными нормативными правовыми актами законодательства Российской Федерации в области бухгалтерского учета.

Учетная политика на 2023 г. утверждена приказом Генерального директора Общества от 30 декабря 2020 г. №1-УП.

Годовая бухгалтерская отчетность, состоит из бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в табличном и текстовом формате, сформирована исходя из действующих в РФ правил ведения бухгалтерского учета, в соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ1/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н, по формам бухгалтерской отчетности, утвержденным Приказом Минфина РФ от 02.07.2010 № 66н.

Учетная политика общества сформирована в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормативными актами по бухгалтерскому учету.

Общество использует план счетов бухгалтерского учета, утвержденный приказом Минфина РФ от 31 октября 2000г. №94н «Об утверждении Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и инструкции по его применению».

Отчетным годом является период с 01 января 2023 по 31 декабря 2023 года.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

## 2.2. Нематериальные активы

При принятии к бухгалтерскому учету активов в качестве нематериальных, Общество руководствуется Положением по бухгалтерскому учету «Учет нематериальных активов» (ПБУ14/2007), утвержденным приказом Минфина России от 27 декабря 2007 г. № 153н.

### Оценка

Нематериальные активы принимаются к бухгалтерскому учету в оценке:

- фактических расходов на приобретение НМА, а также затрат по их доведению до состояния, в котором они пригодны к использованию;
- фактических расходов на изготовление НМА собственными силами;
- текущей рыночной стоимости при получении НМА по договору дарения;
- стоимости активов, переданных в оплату за приобретение нематериального актива, по договору, предусматривающему исполнение обязательств (оплату) не денежными средствами.

### Амортизация

Определение ежемесячной суммы амортизационных отчислений по нематериальному активу производится:

а) линейный способ;

Ежемесячная сумма амортизационных отчислений рассчитывается:

а) при линейном способе - исходя из фактической (первоначальной) стоимости или текущей рыночной стоимости (в случае переоценки) нематериального актива равномерно в течение срока полезного использования этого актива;

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

Определение срока полезного использования производится исходя из: срока действия прав организации на результат интеллектуальной деятельности или средство индивидуализации и периода контроля над активом;

- ожидаемого срока использования актива, в течение которого организация предполагает получать экономические выгоды.

Определение срока полезного использования, а также пересмотр действующих сроков полезного использования НМА осуществляется комиссией на основании приказа генерального директора.

### **2.3 Основные средства**

Бухгалтерский учет основных средств ведется с учетом требований Федерального стандарта ФСБУ 6/2020 «Основные средства». Единицей учета основных средств является инвентарный объект. При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Организация устанавливает лимит стоимости основных средств в размере не менее 100 000 рублей. В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации. Организация начинает начислять амортизацию с 1го числа следующего месяца после признания основного средства, заканчивает - с 1го числа следующего месяца после его списания с бухучета. Расходы на ремонт объектов основных средств принимаются по фактической стоимости и относятся к отчетному периоду, в котором они были произведены.

### **2.4 Финансовые вложения**

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету в сумме фактических затрат на их приобретение. Вложения классифицируются как финансовые, если они произведены с намерением получать выгоды (доходы) в будущем.

Учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. Финансовые вложения отражаются в качестве оборотных активов, если предполагаемый срок погашения (выбытия) данных финансовых вложений не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Переклассификация долгосрочных финансовых вложений в состав краткосрочных производится в случае, если срок их погашения (выбытия) на отчетную дату составляет менее 12 месяцев. Начисление причитающегося Обществу дохода по финансовым вложениям осуществляется ежемесячно.

При создании резерва под обесценение финансовых вложений стоимость таких финансовых вложений отражается в бухгалтерской отчетности за вычетом суммы образованного резерва.

## 2.5 Материально-производственные запасы

Учет запасов осуществляется с учетом требований, изложенных в ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года № 180н, а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости. Фактической себестоимостью запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования, включая величину оценочного обязательства по демонтажу, утилизации запасов и восстановлению окружающей среды.

В соответствии с Учетной политикой и с учетом специфики деятельности Общества запасами признаются следующие активы:

- материалы, топливо, запасные части, предназначенные для использования при выполнении работ, оказании услуг;
- готовая продукция (законченные строительством объекты), предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации (43 счет);
- товары, приобретенные у других лиц и предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности организации (41 счет);
- готовая продукция, товары (жилая по ДКП, коммерческая, машиноместа) переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи (45 счет);
- объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи по ДДУ и ДКП в ходе обычной деятельности организации (08 счет);
- имущество (металлолом), оставшееся от разборки объектов основных средств и предназначенное для последующей реализации (41 счет);
- незавершенное производство (20 счет):

По деятельности, связанной с оказанием услуг застройщика формируется незавершенное производство. НЗП учитывается по фактическим затратам. Застройщик в силу положений Градостроительного кодекса РФ еще до привлечения средств дольщиков предоставляет земельный участок, обеспечивает на нем строительство, выполнение привлеченными организациями инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. На этом этапе застройщик несет расходы на свое

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

содержание: заработная плата сотрудникам, командировочные расходы, начисления с ФОТ, коммунальные расходы, расходы по участию в выставках, расходы на покупку основных средств и материалов и прочие расходы). Расходы на содержание застройщика формируют незавершенное производство по услугам застройщика. Незавершенное производство включает прямые затраты по услугам застройщика по каждому объекту долевого строительства и общие затраты. Общие расходы НЗП распределяются по услугам застройщика по объектам долевого строительства пропорционально проектной площади, отраженной в разрешении на строительство.

Списание остатков НЗП производится после получения разрешения на ввод объектов долевого строительства в эксплуатацию, в момент определения экономии застройщика по объекту долевого строительства.

Сумма остатков НЗП по состоянию на 31.12.2021 года составила 2 500 тыс. руб., отражена в разделе II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. В данной строке отражена стоимость Жилого помещения (show-room), с кадастровым номером 50:11:0020204:539, Московская обл., городской округ Красногорск, размере 2 500 тыс. руб. учтена на счете 41.01.

Сумма остатков НЗП по состоянию на 31.12.2022 года составила 663 617 тыс. руб., отражена в разделе II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. В данной строке отражена стоимость капитальных затрат по строительству Объекта по адресу: Московская обл., Красногорский р-н., дер. Сабурово (строительная площадка объекта: Пятый этап строительства, второй подэтап строительства жилого комплекса "ЗаМитино" (корпуса 1,15,17 со встроенным ДОО) учтенных на счете 08.03.1 в сумме 661 004 тыс. руб., а также отраженная на счете 10.01 материалы сумма 113 тыс. руб. и на счете 41.01 жилое помещение (show-room), с кадастровым номером 50:11:0020204:539, Московская обл., городской округ Красногорск, сумма в размере 2 500 тыс. руб.

Сумма остатков НЗП по состоянию на 31.12.2023 года составила 1 326 109 тыс. руб., отражена в разделе II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ по строке 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. В данной строке отражена стоимость капитальных затрат по строительству Объекта расположенного по адресу: : Московская обл., Красногорский р-н., дер. Сабурово (строительная площадка объекта: Пятый этап строительства, второй подэтап строительства жилого комплекса "ЗаМитино" (корпуса 1,15,17 со встроенным ДОО) учтенных на счете 08.03.1 в сумме 1 325 969 тыс. руб., а также отраженная на счете 10.01 сумма материалов в размере 140 тыс. руб.

## 2.6 Денежные средства и денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам Общество относит депозиты в кредитных организациях, размещенных сроком не более 3 (трех) календарных месяцев и отражает их движение и остатки на отчетную дату в составе денежных средств.

В отчете о движении денежных средств Общества «свернуто» отражены следующие потоки денежных средств:

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

- налог на добавленную стоимость в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам, платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее;

- поступление и выбытие денежных эквивалентов;

- поступление и выбытие депозитов, размещенных на банковских счетах в кредитных организациях сроком свыше 3 месяцев, квалифицируемых Обществом в качестве финансовых вложений.

По состоянию на 31.12.2023 г. депозиты, размещенные на счетах кредитных организаций, отсутствуют.

Общество осуществляет продажу через счета эскроу. По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022 остатки на счетах эскроу составляли 484 625 тыс. руб. и 270 738 тыс. руб. соответственно.

## **2.7 Кредиты и займы**

Учет расходов по полученным займам и кредитам, включая привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Задолженность по кредитам и займам полученным отражается в бухгалтерском учете и отчетности в соответствии с условиями заключенных договоров. Общество осуществляет перевод краткосрочной задолженности по кредитам и займам в долгосрочную в случаях, если по условиям договора сроки платежа пересматриваются в сторону увеличения и становятся свыше 365 дней. Общество осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную, когда до погашения этой задолженности остается 365 дней и менее.

Суммы процентов, причитающихся к уплате по займам и кредитам полученным, начисляются равномерно, независимо от условий предоставления займа (кредита). Дополнительные расходы по займам (кредитам), за исключением комиссий по привлеченным займам (кредитам) (комиссии банков за выборку кредита, за организацию кредита, за открытие и ведение кредитной линии и других комиссий (вознаграждений) банков, связанных с привлечением займов (кредитов), признаются в составе прочих расходов единовременно.

В целях отнесения процентов по кредитам и займам на стоимость приобретенных активов под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного (свыше 12 месяцев) времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и изготовление.

### **По строке 1410 "Заемные средства (долгосрочные обязательства)"**

По состоянию на 31.12.2021 г. отражена задолженность по кредитному договору с АО "Банк ДОМ РФ" КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в сумме 103 657 тыс. руб.

Простой вексель серия ЗАМ № 1 30.07.2021 ООО «МЕТРОФОНД» в сумме 2 000 тыс. руб. и проценты по векселю 228 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 3 30.07.2021 УК МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ АО в сумме 1 000 тыс. руб. и проценты по векселю 114 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 2 30.09.2021 Ямпольской Наталии Анатольевны в сумме 10 598

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

тыс. руб. и проценты по векселю 1 327 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 4 09.12.2021 Лобова Ярослава Владимировича сумме 2 784 тыс. руб. и проценты по векселю 295 тыс. руб.,

По состоянию на 31.12.2022 г. отражена задолженность по кредитному договору с АО "Банк ДОМ РФ" КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в сумме 655 173 тыс. руб. и проценты по данному договору в сумме 2 059 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 1 30.07.2021 ООО «МЕТРОФОНД» в сумме 2 000 тыс. руб. проценты по векселю 228 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 3 30.07.2021 УК МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ АО в сумме 1 000 тыс. руб. и проценты по векселю 114 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 2 30.09.2021 Ямпольской Наталии Анатольевны в сумме 10 598 тыс. руб. и проценты по векселю 1 327 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 4 09.12.2021 Лобова Ярослава Владимировича сумме 2 784 тыс. руб. и проценты по векселю 295 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. отражена задолженность по кредитному договору с АО "Банк ДОМ РФ" КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в сумме 1 146 155 тыс. руб. и проценты по данному договору в сумме 27 974 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 1 30.07.2021 ООО «МЕТРОФОНД» в сумме 2 000 тыс. руб. проценты по векселю 228 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 3 30.07.2021 УК МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ АО в сумме 1 000 тыс. руб. и проценты по векселю 114 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 2 30.09.2021 Ямпольской Наталии Анатольевны в сумме 10 598 тыс. руб. и проценты по векселю 1 327 тыс. руб.,

Простой вексель серия ЗАМ № 4 09.12.2021 Лобова Ярослава Владимировича сумме 2 784 тыс. руб. и проценты по векселю 295 тыс. руб.

**По строке 1510 "Заемные средства (краткосрочные обязательства)"**

По состоянию на 31.12.2021 г. отражена задолженность проценты по Кредитному договору КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в размере 677 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 г. отражена задолженность проценты по Кредитному договору КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в размере 27 974 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 г. отражена задолженность проценты по Кредитному договору КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021 в размере 72 388 тыс. руб.

**2.8 Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организаций» (ПБУ 9/99), утвержденного приказом Минфина России от 06 мая 1999 г. № 32н.

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

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

- а) доходы от обычных видов деятельности
- б) прочие доходы.

Выручка от деятельности по оказанию услуг электронной регистрации ДДУ за 2022 год – 525 тыс. руб.

В 2023 году составила 3 547 тыс. руб. Обществом были оказаны услуги по электронной регистрации ДДУ на сумму 433 тыс. руб. Сдача в аренду нежилого помещения 1 030 тыс. руб. Реализация покупных товаров 2 084 тыс. руб.

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

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

Затраты, связанные с основным видом деятельности признаются как прямые и списываются ежемесячно в состав себестоимости. Управленческими затратами признаются затраты, связанные с управлением Обществом в целом, а также хозяйственные затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом. Коммерческими расходами являются затраты, связанные с реализацией товаров, работ, услуг (рекламные и т.п.). Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном периоде.

Управленческие расходы за 2022 год составили 1 404 тыс. руб., за 2023 год – 1 081 тыс. руб. Коммерческие расходы в 2022 и 2023 гг. отсутствовали.

## **2.9 Оценочные резервы и обязательства**

Обществом создаются следующие оценочные резервы и обязательства:

- по сомнительной дебиторской задолженности.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства, если срок задолженности превышает 90 дней. Величина резерва по сомнительным долгам признается оценочным значением. Изменение оценочного значения отражается в бухгалтерском учете путем увеличения расходов того периода, в котором создается (или изменяется) резерв (п.п. 3-4 ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений», утв. Приказом Минфина РФ от 06.10.2008 № 106н).

По состоянию на 31.12.2022 года и на 31.12.2023 года резерв по сомнительной задолженности отсутствует.

- резерв по отпускам.

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»**

Оценочные обязательства создаются в момент возникновения соответствующих фактов хозяйственной деятельности. Оценочные обязательства учитываются на счете 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству (п. 15 ПБУ 8/2010).

По состоянию на 31.12.2022 сумма резерва по отпускам составляет 502 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. - 0 тыс. руб. Данные суммы отражены по строке 1540 «Оценочные обязательства» Бухгалтерского баланса.

**1. Раскрытие прочей информации.**

**3.1 Информация о связанных сторонах**

Раскрытие в бухгалтерской отчетности информации связанных сторонах производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Информация о связанных сторонах» (ПБУ 11/2008), утвержденного приказом Минфина России от 29 апреля 2008 г. № 48н.

Таблица 1. Информация о связанных сторонах

№	Наименование контрагента/физического лица	Основания для аффилированности	Вид операции (операций - при однотипных)	Объем операций по каждому виду, тыс. руб.	Сальдо расчетов на отчетную дату, тыс. руб.	Условия и сроки осуществления расчетов, форма расчетов (дать описание из договоров)	Комментарии (резерв, списание, прекращение аффилированности, и др.)
<b>2022 год</b>							
1	УК МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ Акционерное Общество	Участник 67,5%	Отражение задолженности	10 850	0	ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ проектной, рабочей и иной документации № 5 от 24.08.2023	
			Отражение задолженности	806	104	Договор на осуществление авторского надзора от 01.06.2021	
			Отражение задолженности	20 810	3 175	Договор на выполнение функций технического заказчика № б.н. от 01.06.2021	
			Задолженность по займу	9 270	9 270	Договор процентного займа от 11.11.2022	
			Начисление процентов	95	95	Договор процентного займа от	

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

			Задолженность по векселю	0	1 000	11.11.2022 ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 3 30.07.2021	
			Начисление процентов по векселю	114	114	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 3 30.07.2021	
			Отражение задолженности	0	4 217	Предварительный договор купли-продажи земельных участков от 23.11.2021	
2	Ямпольская Наталья Анатольевна	Участник 22,5 %	Задолженность по векселю	0	10 598	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 2 30.09.2021	
			Начисление процентов по векселю	1 327	1 327	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 2 30.09.2021	
3	ООО МЕТРОФОНД	Участник 10%	Задолженность по векселю	0	2 000	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 1 30.07.2021	
			Начисление процентов по векселю	228	228	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 1 30.07.2021	
4	Лобов Ярослав Владимирович	Косвенное владение	Задолженность по векселю	0	2 784	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 4 09.12.2021	
			Начисление процентов по векселю	295	295	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 4 09.12.2021	
2023 год							
1	УК МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ Акционерное Общество	Участник 67,5%	Отражение задолженности	13 700	13 700	ДОГОВОР КУПЛИ- ПРОДАЖИ проектной, рабочей и иной документации № 5 от 24.08.2023	
			Отражение задолженности	442	37	Договор на осуществление авторского надзора от 01.06.2021	
			Отражение задолженности	15 088	2 000	Договор на выполнение функций технического заказчика № б.н. от 01.06.2021	
			Задолженность по займу	0	9 270	Договор процентного займа от 11.11.2022	
			Начисление процентов	0	95	Договор процентного займа от 11.11.2022	
			Задолженность	0	1 000	ПРОСТОЙ	

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

			по векселю			ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 3 30.07.2021	
			Начисление процентов по векселю	0	114	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 3 30.07.2021	
			Отражение задолженности	2 500	0	Договор купли-продажи жилого помещения № 30-10/2023-ДКПЗ от 15.11.2023	
			Отражение задолженности	2 409	857	Договор купли-продажи земельных участков № 30-10/2023-ДКП2 от 15.11.2023	
			Отражение задолженности	1 135	0	Договор купли-продажи недвижимого имущества № 30-10/2023-ДКП1 от 15.11.2023	
2	Ямпольская Наталья Анатольевна	Участник 22,5 %	Задолженность по векселю	0	10 598	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 2 30.09.2021	
			Начисление процентов по векселю	0	1 327	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 2 30.09.2021	
3	ООО МЕТРОФОНД	Участник 10%	Задолженность по векселю	0	2 000	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 1 30.07.2021	
			Начисление процентов по векселю	0	228	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 1 30.07.2021	
4	Лобов Ярослав Владимирович	Косвенное владение	Задолженность по векселю	0	2 784	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 4 09.12.2021	
			Начисление процентов по векселю	0	295	ПРОСТОЙ ВЕКСЕЛЬ СЕРИЯ ЗАМ № 4 09.12.2021	

Выплаты управленческому персоналу за 2023 год 1067 тыс. руб. (897 тыс. руб. за 2022 год). Долгосрочных вознаграждений, подлежащих выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты нет.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

3.2 СПИСОК АФФИЛИРОВАННЫХ ЛИЦ

	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания	Основание
1	Писанко Сергей Валериевич	Согласие лица не получено	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа (генеральный директор управляющей компании) ООО «Специализированный застройщик «ЗАМИТИНО»	01.03.2021	
2	Акционерное общество УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ	121596, Москва г, Горбунова ул, дом 2, строение 3, помещение II комн. 1 эт. 6	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал данного юридического лица	30.07.2021	67,5%
3	Общество с ограниченной ответственностью «МЕТРОФОНД»	121596, Москва г, Горбунова ул, дом 2, строение 3, помещение II комн. 1 эт. 6	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	30.07.2021	10%
4	Ямпольская Наталия Анатольевна	Согласие лица не получено	Лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на уставный капитал данного юридического лица	30.07.2021	22,5%
5	Лобов Ярослав Владимирович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.03.2021	

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

6	Агафонов Сергей Валентинович	Согласие лица не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит общество	01.03.2021	
---	---------------------------------	------------------------------	---	------------	--

### **3.3 Информация о конечных Бенефициарных владельцах:**

Отсутствуют лица, прямо или косвенно владеющие более 25% доли в уставном капитале Общества.

### **3.4 Незаконченные судебные разбирательства**

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗАМИТИНО» не ведет по состоянию на последнюю отчетную дату не законченные судебные разбирательства.

### **3.5 Непрерывность деятельности**

По состоянию на 31 декабря 2023 г. стоимость чистых активов Общества составляет минус 1 566 тыс. руб., что меньше величины уставного капитала на 1 546 тыс. руб. По итогам 2023 года был получен убыток в размере 1 279 тыс. руб.

Общество рассчитывает на получение прибыли после реализации инвестиционного контракта в 2025 году. Осуществление данных мероприятий позволит погасить накопленные убытки.

В связи с вышеизложенным Общество не намерено прерывать свою деятельность или существенно сокращать ее масштабы в обозримом будущем. Вышеназванные действия и мероприятия обеспечат возможность Общества непрерывно вести свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев.

Бухгалтерская отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

Ввиду возросшей в феврале 2022 года геополитической напряженности в экономике Российской Федерации произошли значительные события, приводящие к увеличению экономической неопределенности, в том числе падение курса российского рубля, большая волатильность на рынках капитала, которая привела к снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. С учетом информации, доступной на данный момент, выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Компании с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе не представляется возможным.

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

3.6 Обеспечения выданные и полученные

Расшифровка полученных обеспечений

Организация / Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору ТЫС.РУБ.	Дата окончания действия договора обеспечения
ООО «МЕТРОФОНД» ИНН 7733323975	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	залог доли	1 235 960,544	01.07.2026
АО Управляющая компания «Метрофонд Девелопмент» ИНН 7722553960	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	залог доли	1 235 960,544	01.07.2026
Писанко Сергей Валериевич	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	поручительство	1 235 960,544	01.07.2026
Лобов Ярослав Владимирович	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	поручительство	1 235 960,544	01.07.2026
Агафонов Сергей Валентинович	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	поручительство	1 235 960,544	01.07.2026

ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»

Организация /Гарант, которые предоставили обеспечение	Организация / Банк, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения (аваль, залог, поручительство, гарантия, др. забалансовые обязательства)	Стоимость обеспечения по договору ТЫС.РУБ.	Дата окончания действия договора обеспечения
Ямпольская Наталия Анатольевна	АО "Банк ДОМ РФ"	КД №90-165/КЛ-21-S01,02 от 13.07.2021	залог доли	1 235 960,544	01.07.2026

### 3.6 Информация о рисках финансово-хозяйственной деятельности

#### Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества. Руководство Общества считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях.

Руководство Общества провело анализ потенциальных рисков волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии Общества в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность

Общества/

### **Механизм управления рисками**

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

### **Риск изменения процентной ставки**

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

### **Валютный риск**

Общество оказывает услуги, приобретает товары, работы, услуги в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

### **Правовые риски**

Правовые риски представлены главным образом рисками, связанными с изменением налогового законодательства. Общество внимательно следит за текущими изменениями законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

### **Репутационные риски**

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей вследствие негативного представления о качестве услуг и реализуемой Обществом продукции, соблюдении сроков поставок продукции. Соответственно, репутационные риски оцениваются Обществом как несущественные.

### **Страновые и региональные риски**

Общество осуществляет основную деятельность в Центральном федеральном округе России, для которого характерны риски, связанные с политической и экономической ситуацией в стране в целом.

Стабильность российской экономики во многом зависит от хода экономических реформ, развития правовой, налоговой, административной инфраструктуры, а также от эффективности предпринимаемых Правительством Российской Федерации мер в сфере финансов и денежно-кредитной политики.

В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК  
«ЗАМИТИНО»**

ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество предпримет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

**3.7 Информация о непрерывности деятельности**

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода. По результатам данной оценки у Общества отсутствуют сомнения в возможности непрерывно продолжать свою деятельность.

**3.8 Корректировка сравнительных показателей**

Строка	Показатель	На 31.12.2021 (по отчетности 2022 года)	На 31.12.2021 (по отчетности 2023 года)	Корректировка	Причина корректировки
1210	Запасы	2 500	3 886	1 386	Исправление ошибки. Перенос процентов за пользование заемными средствами из состава расходов в стоимость затрат по строительству
1260	Прочие оборотные активы	25	28	3	
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	286	1 675	1 389	

Строка	Показатель	На 31.12.2022(по отчетности 2022 года)	На 31.12.2022 (по отчетности 2023 года)	Корректировка	Причина корректировки
1210	Запасы	662 231	663 617	1 386	Исправление ошибки. Перенос процентов за пользование заемными средствами из состава расходов в стоимость затрат по строительству и перенос в состав расходов затрат, ошибочно отнесенных в стоимость строительства
1260	Прочие оборотные активы	1 076	144	(932)	
1370	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	219	670	451	

Генеральный директор АО УК "МЕТРОФОНД ДЕВЕЛОПМЕНТ"  
управляющей компании ООО "СЗ"ЗАМИТИНО"

**ПИСАНКО С. В.**

26.03.2024

