# 10. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Сабурбери» за 2023 год.

Данные Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год, составленной в соответствие с российскими правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

## 1. Сведения об организации.

ООО «Сабурбери» было создано на основании протокола №1 общего собрания учредителей (корректнее – участников) от 20.02.2021г. и данным решением утвержден устав Общества. Согласно листу записи ЕГРЮЛ создание Общества зарегистрировано 26.02.2021 г. с присвоением ОГРН 1217700081950.

| | |
|---|---|
| Полное наименование организации | Общество с ограниченной ответственностью «Сабурбери» |
| Юридический и почтовый адрес с 19.04.2023 | 121069, Город Москва, пер Хлебный, Дом 19А |
| Юридическом и почтовый адрес до 19.04.2023 | 121069, город Москва, вн.тер. г. Муниципальный Округ Арбат, пер Хлебный, дом 19А, этаж 3/ПОМ. I/ КОМН. 3 |
| Основной вид деятельности по ОКВЭД | Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика |
| Среднесписочная численность, человек | 6 |

Уставный капитал Общество при учреждении определен в 15, 8 тыс. руб., 100% долей Общества принадлежит ООО "ФСК-КАСКАД" ИНН 7714486702, данные учета соответствуют данным уставных документов. Принадлежащая участнику доля в уставном капитале Общества передана в залог ПАО «Сбербанк» по договору 380B00ALY/Д1 от 26.12.2022.

Общество самостоятельно ведет список участников Общества. Общество имеет право на основании Устава распределять прибыль ежеквартально, раз в полгода, раз в год.

Общество является субъектом малого и среднего предпринимательства.

Распределения прибыли между участниками Общества в 2022 – 2023 г.г. не производилось.

В период с 26.02.2021 г. по 30.06.2022 г., полномочия единоличного исполнительного органа переданы обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Каскад Эссет Менеджмент» (ИНН 7705542238), в лице Генерального директора управляющей организации Громовой Аллы Александровны.

В период с 01.07.2022 г. по 30.11.2022 г. полномочия единоличного исполнительного органа Общества переданы Генеральному директору Общества Тернову Юрию Петровичу.

С 01.12.2022 г по 30.11.2025 г. полномочия единоличного исполнительного органа переданы обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ФСК Каскад» (ОГРН: 1227700407461, ИНН: 7714488234, КПП: 771401001), адрес места нахождения: 123007, г. Москва, 5-я Магистральная ул., д. 4, этаж 3, ком. 31), в лице Генерального директора управляющей организации Белова Максима Александровича.

Общество является заказчиком-застройщиком при реализации проекта строительства Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб».

Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не распространяется на строительство Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб» ввиду следующего:

- денежные средства физических и юридических лиц для строительства Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб» не привлекаются, строительство осуществляется за счет заемных средств;
- общество не заключает договоры долевого участия в строительстве;
- общая долевая собственность у будущих владельцев недвижимого имущества не образуется;
- переход права собственности к будущим владельцам недвижимости и земельных участков будет происходить на основании заключения договоров купли-продажи, в которых в качестве продавца выступит Общество (собственник будущей недвижимости);
- схема расположения земельных участков, на которых осуществляется строительство Жилого комплекса «ФСК| Сабурово клаб» была утверждена на основании Постановления Администрации городского округа Красногорск Московской области № 700/3 от 15.03.2022г. «Об утверждении схемы расположения земельных участков на кадастровом плане территории, расположенном по адресу (с местоположением): Московская область, городской округ Красногорск, д. Сабурово». Разработка документации по планировке территории на уже утвержденные Администрацией городского округа Красногорск Московской области в указанном Постановлении земельные участки не требуется. Жилой комплекс «ФСК| Сабурово клаб» не является малоэтажным жилым комплексом в понятии, определенным 214-ФЗ, т. к. строительство (создание) индивидуальных жилых домов в Жилом комплексе «ФСК| Сабурово клаб» осуществляется на основании схемы расположения земельных участков, а не на основании документации по планировке территории.

## 2. Организация бухгалтерского учета и положения учетной политики.

Положения об учетной политике Общества для целей бухгалтерского и налогового учета утверждены приказами № 1-Саб/УП от 30.12.22, № 2/Саб-УП от 30.12.22 с изменениями и дополнениями.

В положении по бухгалтерскому учету обязанности по ведению учета возложены на генерального директора управляющей компании, выступающей в качестве единого исполнительного органа Общества.

С 01 ноября 2023 года Общество заключило договор с ООО «ВИСТЕРИЯ» (ИНН 5013048577) на оказание услуг по ведению бухгалтерского учета по стандартам РСБУ, МСФО, а также казначейских услуг.

Основные положения учетной политики

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности.

Активы и обязательства Общества отражены обособленно от активов и обязательств собственников Общества и активов и обязательств других организаций. В бухгалтерской отчетности активы и обязательства отнесены к краткосрочным, если срок их обращения не превышает 12 месяцев со дня после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства представлены в отчетности как долгосрочные. Факты хозяйственной деятельности Общества отнесены к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами. Принятая Обществом учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета:

- Основным средством считается объект, предназначенный для использования в течение периода, превышающего 12 месяцев, отвечающий критериям ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и стоимостью более 100 тыс. руб. Основные средства стоимостью менее 100 тыс. руб. отражены в составе материально-производственных запасов и признаются несущественными для понимания деятельности организации. К бухгалтерскому учету основные средства принимаются по первоначальной стоимости с учетом всех расходов по доведению основного средства до состояния, пригодного для использования. Срок полезного использования объектов основных средств установлен Обществом на основе паспорта объекта, иных технических документов, либо на основании оценки технических служб Общества в соответствии с внутренними документами Общества. Переоценка основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, не производится. Затраты на ремонт основного средства списываются в том отчетном периоде, в котором они возникают, за исключением дорогостоящего ремонта (более 1 млн. руб.), увеличивающего срок службы объекта более чем на 20%, который отражается на балансе в качестве основного средства. Амортизационные отчисления производятся линейным способом с месяца, следующего за месяцем ввода объекта ОС в эксплуатацию и прекращается с 1 числа месяца, следующего за месяцем списания основного средства в бухгалтерском учете.

Арендованные основные средства, за исключением земельных участков, в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при ее отсутствии - по общей сумме арендных платежей, определенных договором. Арендованные земельные участки в учете и отчетности отражаются по договорной стоимости, при её отсутствии - по кадастровой стоимости, при отсутствии договорной и кадастровой - по общей сумме арендных платежей, определенных договором. При классификации аренды в качестве неоперационной (финансовой) аренды, объект аренды отражается по справедливой стоимости на балансе в виде ППА с амортизацией в течение срока, когда объект способен приносить экономические выгоды организации, одновременно отражается дисконтированная стоимость обязательств по аренде.

- Материально-производственные запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической цене приобретения или изготовления. При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится по методу средней себестоимости.
- Готовая продукция для Общества формируется при подготовке к передаче покупателям готовых объектов строительства в сумме затрат на их создание. Расчет производится пропорционально площади созданного объекта в общей площади проекта, с учетом общих расходов, подлежащих распределению между объектам строительства;
- Выручка в бухгалтерском учёте признаётся при соблюдении требований ПБУ 9/99 «Доходы организации». В состав выручки включается цена реализации объекта.
- Затраты незавершенного строительства объектов отражается на счете 08.03 «Незавершенное строительство», в бухгалтерском балансе по строке 1210 «Запасы».
- Перечисленные в рамках договора купли-продажи будущей недвижимости средства от Покупателей отражаются на забалансовом счете 076 «Средства на эскроу счетах» ;
- При формировании отчёта о движении денежных средств применяются нормы ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств»;

К эквивалентам денежных средств относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К ним относятся открытые в кредитных организациях депозиты до востребования, депозиты со сроком погашения 3 месяца и менее, предоставленные сторонним лицам займы, возврат которых предусмотрен по первому требованию Общества, высоколиквидные векселя Сбербанка РФ.

- Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений. Дополнительные затраты, связанные с приобретением финансовых вложений, произведенные до постановки их на учёт, включаются в первоначальную стоимость финансовых вложений. По долговым ценным бумагам разница между суммой фактических затрат на приобретение и номинальной стоимостью этих ценных бумаг включается в прочие доходы и расходы равномерно в течение срока их обраще-

ния. Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в учете и отчетности по состоянию на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, отражаются по фактическим затратам на приобретение. При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется рыночная стоимость, применяется первоначальная стоимость каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений. Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, производится ежегодно по состоянию на последнее число года.

- Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.
- Себестоимость актива, предназначенного к продаже отражается в регистре учета, аналогичном ведомости по счету 08 (программа 1С) с применением таблиц по расчету себестоимости единицы объектов.
- Под себестоимостью реализуемого имущества (товаров) понимаются затраты на создание и реализацию объектов строительства, включая, но не ограничиваясь:
- расходами на разрешительную документацию;
- расходами на проектирование;
- расходами на аренду земельных участков и покупку земельных участков;
- расходами на сети и коммуникации;
- расходами на строительство (СМР, материалы, техника и т.п.);
- расходы на содержание заказчика-застройщика;
- услуги охраны;
- услуги риэлторские и рекламные;
- услугами заказчика;
- процентами по кредитным ресурсам;
- курсовыми разницами;
- прочими расходами.
- Для учета формируется себестоимость каждого объекта из затрат, непосредственно связанных с созданием объектов (СМР, материалы и т.п.) и затрат, относимых ко всем объектам в целом, распределяемых на основании расчета.
- при отсутствии выручки все сформированные расходы отражаются как расходы по содержанию застройщика в составе затрат незавершенного строительства объектов
- Обществом формируются следующие виды оценочных резервов:

• резерв по сомнительной дебиторской задолженности (резерв по сомнительным долгам);
• резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;
• резерв под обесценение финансовых вложений.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показывается в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов. Эти резервы представляют собой консервативную оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Резерв по сомнительным долгам не создаётся по долгам дочерних и зависимых обществ и организаций, по долгам аффилированных лиц, если платежеспособность должника не может быть поставлена под сомнение, если одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом при условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачёт в одностороннем порядке.

Резерв под снижение стоимости материальных ценностей образуется на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью МПЗ, если последняя выше текущей стоимости, и относится на прочие расходы.

Резерв под обесценение финансовых вложений образуется на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений за счет финансовых

результатов при наличии условий устойчивого снижения стоимости финансовых вложений. Формой резервирования обесценения финансовых вложений в виде дебиторской задолженности по предоставленному займу является резерв сомнительных долгов.

Резервы формируются при наличии объектов для их создания.

- Обществом отражаются следующие виды оценочных обязательств:
  - на оплату неиспользованных отпусков;

Величина оценочного обязательства по предстоящей оплате заработанных неиспользованных отпусков работникам на конец отчетного года определяется исходя из числа дней неиспользованного отпуска работников по состоянию на отчетную дату.

Общество признает учетную ошибку существенной, при одновременном выполнении следующих условий:
- сумма искажения превышает определенную величину — 10 млн. руб.;
- величина искажения составляет 10% и более от значения соответствующего показателя бухгалтерской отчетности.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период. Критериями для признания ошибки существенной и подлежащей исправлению ретроспективно в соответствии с ПБУ 22/2010 являются критерии, указанные в настоящем пункте.
Основание: п. 3 Приказа Минфина РФ от 28.06.2010 N 63н «Об утверждении Положения по бухгалтерскому учету «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности» (ПБУ 22/2010).

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и обязательств устанавливаются распоряжением единоличного исполнительного органа.

Разница между налогом на прибыль по бухгалтерскому учету и налоговой декларации отражается с применением в бухгалтерском учете постоянных и временных разниц, отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств. При составлении бухгалтерской отчетности в бухгалтерском балансе отражается развернутая сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

В расходы Общества в 2023 году в налоговом учете в соответствии с пп.2 п. 1 ст. 265 НК РФ включены проценты по долговым обязательствам, в бухгалтерском учете сумма указанных процентов включена в стоимость создания объектов недвижимости для продажи в рамках п. 11 ФСБУ 5/2019 «Запасы»

## 3. Основные показатели отчетности

Вступительные данные сравнимы и не пересматривались. Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н.

Показатель отчетности считается существенным и раскрывается отдельно, если его значение составляет 10% и более от данных по соответствующей группе (от общего итога по группе статей).

.

### Расшифровка основных показателей Баланса на 31.12.2023г.

<u>В разделе I «Внеоборотные активы»</u>

По коду 1150 «Основные средства» Баланса отражена сумма 782 тыс. руб., которая состоит из стоимости оборудования для организации строительной площадки (бытовок, туалетной кабины) по стоимости приобретения за минусом суммы начисленной амортизации. За 2022 год показатели по данной строке баланса отсутствовали.

По коду 1180 «Отложенные налоговые активы» Баланса отражена сумма 13 943 тыс. руб., которая состоит из Отложенного налогового актива, признанного в отношении налогового убытка, распространенного на будущее, и из отложенного налогового актива, образовавшегося в связи с созданием резерва предстоящих расходов на отпуск. За период 2022 сумма отложенного налогового актива составила 2 103 тыс. руб.

В разделе II «Оборотные активы »

По коду 1210 «Запасы» Баланса отражена сумма 1 237 519 тыс. руб., которая состоит из:

- Затрат незавершённого строительства – 1 171 994 тыс. руб.;
- Материалы (оборудование) для строительства на складе - 47 129 тыс. руб.;
- Материалы, переданные подрядчикам в переработку- 18 396 тыс. руб.

В 2022 году по строке баланса «Запасы» были отражены затраты незавершенного строительства в размере 121 841 тыс. руб.

По коду 1230 «Дебиторская задолженность» Баланса отражена сумма 120 270 тыс. руб., которая состоит в т.ч. из:

Авансы выданные поставщикам и подрядчикам в сумме 92 757 тыс. руб.,

Расчеты по налогам и сборам 18 тыс. руб.,

Долгосрочная дебиторская задолженность 27 495 тыс. руб. По данной строке отражены авансы подрядчикам АО «МОСОБЛГАЗ» и ПАО «РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН» со сроком погашения январь и ноябрь 2025 года.

В 2022 году сумма дебиторской задолженности составила 26 355 тыс. руб.

По коду 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» отражена сумма 148 тыс. руб., состоящая из денежных средств на текущих расчётных счетах. На период 31.12.2022 года денежные средства на расчетных счетах отсутствовали, при этом был размещен депозит в ПАО Сбербанк на сумму 16 050 тыс. руб.

По коду 1260 «Прочие оборотные активы» отражена сумма 54 тыс. руб., состоящая из Расходов будущих периодов. На период 2022 года данный показатель составил 11 тыс. руб.

По строке 1410 баланса отражены сумма долгосрочных обязательств, в частности заемный средства в размере 785 947 тыс. руб., которая состоит из тела заключенного договора невозобновляемой кредитной линии с ПАО «Сбербанк» в рамках проектного финансирования затрат на строительство и начисленных по нему процентов. Свободный лимит по договору на 31.12.2023 составляет 1 474 048 тыс руб. Срок погашения -22.09.2026 г

Обеспечениями под кредитные ресурсы являются поручительства участников, залог доли участников, залог права аренды земельных участков Общества.

В 2022 году по строке 1410 была отражена задолженность по полученным займам в размере 156 835 тыс. руб. состоящая из займа ООО «ФСК «Лидер» и ООО «К Фэмили»

По строке 1450 баланса в качестве прочих долгосрочных обязательств отражены суммы гарантийных удержаний по заключенным договорам подряда на строительство в размере 4 564 тыс. руб. В 2022 году данный показатель отсутствовал.

По строке 1510 Краткосрочные обязательства в виде «Заемных средств» отражена сумма долга и начисленных процентов в рамках заключенного договора займа с ООО «ФСК ЛИДЕР» в размере 11 921 тыс руб.
Сумма свободного лимита на 31.12.2023 по договору составила 189 345 тыс руб, срок возврата займа- 30.09.2024
В 2022 году по данной строке баланса былт отражены проценты по договору с ООО «ФСК ЛИДЕР» в размере 6 328 тыс. руб.

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена задолженность по договорам уступки права аренды земельных участков в размере 521 549 тыс. руб., данные суммы сформировались в рамках заключенных соглашений как сумма «прайсовой» стоимости объектов недвижимости и кадастровой стоимости земельных участков под ними по состоянию на 31.12.2023 года.
На период 31.12.2022 году кредиторская задолженность составила 907 тыс. руб.

По строке 1540 «Оценочные обязательства» на конец периода отражены резервы по предстоящим расходам Общества на отпуск сотрудников в размере 520 тыс. руб. За 2022 год данный показатель составил 126 тыс. руб.

За период 2023 г источником доходов Общества являются проценты полученные в результате размещения денежных средств на депозитном счете. В Отчете о финансовых результатах данная сумма отражена по строке 2320 «Проценты к получению» в размере 38 тыс. руб.

Общество формирует в бухгалтерском учете и раскрывает в бухгалтерской отчетности информацию о расчетах по налогу на прибыль организаций в соответствии с требованиями ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Ставка налога на прибыль в 2023 году составляла 20%. Сумма убытка по данным налоговой декларации за 2023г. составила 58 803 тыс. руб., отложенный налог на прибыль 8 тыс. руб.

Финансовый результат, полученный в 2023 году, равен 32 тыс. руб., в 2022 год 36 тыс. руб.

**Информация о забалансовых счетах**

По статье «Арендованные основные средства» на забалансовом счете Общество отражает арендованные у УФК по Московской области (Администрация городского округа Красногорск) л/с 04483D67190 земельные участки , предназначенные для реализации проекта строительства по кадастровой стоимости на 31.12.2023 г в размере 720 518 тыс. руб.

Так же забалансом Обществом отражено арендованное нежилое помещение в рамках заключенного договора с ЭДЖ-СЕРВИС И КОМПАНИЯ КОММАНДИТНОЕ ТОВАРИЩЕСТВО по стоимости договора аренды. Информация раскрыта в пояснении к балансу 2.4 «Иное использование использование основных средств».

В части выданных и полученных обязательств в пояснение 8 «Обеспечение обязательств» к годовой бухгалтерской отчетности отражена залоговая стоимость права аренды земельного участка.

| Вид, назначение предмета залога | Наименование Залогодателя | Наименование Залогодержателя | Наименование заемщика/принципала | Реквизиты договора залога | Реквизиты договора, обеспечиваемого залогом | Залоговая стоимость, тыс. руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Залог земельного участка/права аренды земельных участков | ООО "Сабурбери" | ПАО Сбербанк | ООО "Сабурбери" | 380B00ALY/И 1 от 30.01.2023 | КС № 380B00ALY от 23.12.2022 | 389 425 |

Для обобщения информации о наличии и движении денежных средств, внесенных покупателями на счета эскроу, открытые в уполномоченном банке, в счет оплаты зарегистрированных договоров купли-продажи будущей недвижимости, Организация использует забалансовый счет 076 «Средства на эскроу-счетах».

Аналитический учет по счету 076 «Средства на эскроу-счетах» ведется по наименованиям контрагентов, внесших средства на эскроу, реквизитам договора, в соответствии с которым внесены средства, а также по конкретным помещениям (объектам строительства), являющимся предметом договора.

Поступление денежных средств покупателей будущей недвижимости на счета эскроу отражается по дебету счета 076 «Средства на эскроу-счетах » в соответствующей сумме поступления, на основании информации от уполномоченного банка.

На 31.12.2023 г Обществом согласно выписке банка отражены средства, полученные от покупателей по договорам купли-продажи будущей недвижимости в размере 351 570 тыс. руб.

**Информация о денежных эквивалентах в отчетности.**

В отчете о движении денежных средств в составе денежных средств и денежных эквивалентов отражены:

- остатки денежных средств на расчетных счетах;
- денежные переводы в пути на отчетную дату;
- банковские депозиты на срок до трех месяцев.

Денежные потоки в виде поступлений от покупателей (заказчиков), платежей поставщикам (подрядчикам) отражены без учета НДС

**Сведения о связанных сторонах**

Бенефициарным владельцем Общества является Воронин Владимир Александрович.

Согласно пункту 16 ПБУ 11/2008, организация по своему усмотрению (руководствуясь своими представлениями о деловой репутации и потенциальными экономическими потерями от информирования о связанных сторонах) может раскрывать информацию в ограниченном объёме .

**Операции со связанными сторонами**

| № п/п | Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (если имеется) аффилированного лица | Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица (указывается только с согласия физического лица) | Основание (основания), в силу которого (которых) лицо признается аффилированным | Дата наступления основания (оснований) | Доля участия аффилированного лица в уставном капитале общества, % |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 1 | Общество с ограниченной ответственностью «ФСК-Каскад» | 123007, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Хорошевский, улица 5-я Магист- | владеет 100 % долей Общества | 01.08.2022г. | 100% |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | ральная, дом 4, этаж 3, комната 31 | | | |
| 2 | ООО «Управляющая компания ФСК Каскад» | 123007, г. Москва, 5-я Магистральная ул., д. 4, этаж 3, ком. 31 | 1) Лицо, осуществляющее полномочия его единоличного исполнительного органа;<br>2) Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 1) 01.12.2022<br>2) 01.08.2022 | - |
| 3 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Пятовское Парк» | 121069, г Москва, Хлебный переулок, дом 19А, этаж 9, помещение I, ком. №2 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 11.08.2022 | - |
| 4 | ООО «Специализированный застройщик «Восточный» | 142121, Московская область, г.о. Подольск, г. Подольск, ул. Ленинградская, д. 21, помещ. 26 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 27.10.2022 | - |
| 5 | ООО «Специализированный Застройщик «Хатминки Парк» | 121069, г. Москва, Хлебный переулок, д. 19А, эт. 9, пом. I, комн. 4. | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 09.09.2022 | - |
| 6 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Уварово Парк» | 121069, г Москва, Хлебный переулок, дом 19А, эт.3, пом. I, ком. №4А. | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 11.08.2022 | - |
| 7 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «Март Парк» | 108811, г. Москва, г. Московский, ул. Московская, д. 3, помещ. 5/1, ком. 6, оф. 15 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 13.01.2023 | |
| 8 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Парк Апрель 2» | 143360, Московская обл., Наро-Фоминский район, г. Апрелевка, ул. Августовская, дом 1, этаж 3, комната 1 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 28.11.2022 | |
| 9 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МАГЭЛ Строй» | 143005, Московская область, г. Одинцово, б-р Маршала Крылова, д.25а, пом.12 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 13.01.2023 | |
| 10 | Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Марфино» | 121069, г Москва, Хлебный переулок, дом 19А | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 07.04.2023 | |
| 11 | ООО "ФСК "ЛИДЕР" | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 04.08.2022 | |
| 12 | Общество с ограниченной ответственностью «ГК ФСК» | 101000, Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 1, эт 1, ком. 20, | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 01.08.2022 | |
| 13 | ООО «Специализированный Застройщик «Хатминки Парк 2» | 121069, г Москва, Хлебный переулок, дом 19А, этаж 9, пом. I, комн.5 | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 05.09.2023 | - |
| 14 | Белов Максим Александрович | - | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой при- | 25.11.2022 | - |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | надлежит Общество | | |
| | Осокин Лев Алексеевич | - | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 01.08.2022 | - |
| | Воронин Владимир Александрович | - | Лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит Общество | 01.08.2022 | |

Оборот хозяйственных операций с организациями, принадлежащими одной группе (через участников) в 2023г. в тыс. руб.

1. С ООО «ФСК «ЛИДЕР»

За период 2023 г Обществом получен займ от ООО «ФСК ЛИДЕР» в размере 33 715 тыс. руб. и начислены проценты за пользование в размере 6 329 тыс. руб., возвращено в отчетном периоде тело займа в размере 179 874 тыс. руб. а так же уплачены проценты в сумме 11 391 тыс. руб.

| Счет | Сальдо на начало периода в тыс руб. | | Обороты за период тыс руб. | | Сальдо на конец периода тыс руб. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Контрагенты | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Договоры | | | | | | |
| 67 | | 163 142 | 191 265 | 40 044 | 0 | 11 921 |
| 67.03 | | 156 815 | 179 874 | 33 715 | 0 | 10 655 |
| ФСК ЛИДЕР ООО | | 156 815 | 179 874 | 33 715 | 0 | 10 655 |
| Договор №ФСКЛ-36/2022 от 04.08.2022 | | 156 815 | 179 874 | 33 715 | 0 | 10 655 |
| 67.04 | | 6 327 | 11 391 | 6 329 | 0 | 1 266 |
| ФСК ЛИДЕР ООО | | 6 327 | 11 391 | 6 329 | 0 | 1 266 |
| Договор №ФСКЛ-36/2022 от 04.08.2022 | | 6 327 | 11 391 | 6 329 | 0 | 1 266 |
| **Итого** | | 163 142 | 191 265 | 40 044 | 0 | 11 921 |

2. С ООО «УК ФСК КАСКАД».

За период 2023г. начислено вознаграждение за управление Обществом по договору ЕИО №б/н от 01.12.2022г. в размере 23 256 тыс. руб., а так же произведены расчеты по договору субаренды нежилого помещения по договору №3/01-12-2022-А от 01.12.2022.

| Счет | Сальдо на начало периода в тыс. руб. | | Обороты за период в тыс. руб. | | Сальдо на конец периода в тыс руб. | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Контрагенты | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит | Дебет | Кредит |
| Договоры | | | | | | |
| 60 | 0 | 55 | 23 755 | 23 700 | 0 | 0 |
| УК ФСК КАСКАД ООО | 0 | 55 | 23 755 | 23 700 | 0 | 0 |
| Договор №3/01-12-2022-А от 01.12.2022 | 0 | 55 | 499 | 444 | 0 | 0 |
| Договор о передаче полномочий ЕИО б/н от 01.12.2022 | 0 | 0 | 23 256 | 23 256 | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Итого** | 0 | 55 | 23 755 | 23 700 | 0 | 0 |

**События после отчетной даты**

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год не происходили.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Принятия решения о реорганизации не было.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют.

**Информация об оценочных значениях**

Общество не имеет объектов для создания резервов под обесценение финансовых вложений, под снижение стоимости МПЗ, для создания резерва по сомнительным долгам. Общество провело оценку на конец периода элементов амортизации, пересмотра оценочных значений не требуется.

**Оценочные обязательства**

Информация по оценочным обязательствам приведена в Пояснениях 7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществом создаются резервы предстоящих расходов на оплату отпусков сотрудников по состоянию на последний календарный день каждого отчетного месяца.

**Условные активы и обязательства**

Условные активы и обязательства в Обществе отсутствуют.

**Информация по сегментам**

В соответствии с ПБУ 12/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 08.11.2010 № 143н, Общество рассматривает свою деятельность как единый операционный и географический сегмент.

**Информация о прекращаемой деятельности Общества**

Обществом в 2023 году не принимались решения о прекращении каких-либо видов деятельности, а также не происходило выделения отдельных видов деятельности в самостоятельные юридические лица.

**Информация о неопределенности деятельности Общества**

Руководство не располагает информацией о значительной неопределенности, связанной с событиями или условиями, которые могут вызывать существенное сомнение в способности Общества продолжать деятельность на непрерывной основе.

Решение по реорганизации по состоянию на дату составления отчетности Обществом не принималось.

Общество не планирует прекращать свою деятельность в будущем.

Стоимость чистых активов превышает уставный капитал и имеет тенденцию к росту – за 2021г. составила 16 тыс. руб., за 2022г составила 52 тыс. руб., за 2023г составила 83 тыс.руб.

**Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия**

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности и их последствия отсутствуют.

**Информация о потенциально существенных рисках хозяйственной деятельности**

ОСНОВНЫЕ ФАКТОРЫ РИСКОВ В ОТНОШЕНИИ ОБЩЕСТВА

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации. Основные страховые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, санкциями западных стран.

Правовые риски связаны с несовершенством правовой системы, в частности, противоречивостью законодательства, отсутствием правовых норм по регулированию отдельных вопросов, возникающих в процессе деятельности Общества. Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства, уделяя внимание практическим семинарам и совещаниям с участием ведущих экспертов в данной области.

Общество подвержено кредитному риску, то есть риску того, что контрагенты Общества не смогут исполнить свои обязательства перед Обществом.

Общество подвержено риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на его финансовое положение и денежные потоки.

Общество осуществляет основную деятельность в России, для которой характерны риски, связанны 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 и реагирования на внешние санкции.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной, в то же время российская экономика подвержена влиянию колебаний в мировой экономике. В целом Общество не может оказать существенного влияния на экономическую ситуацию в стране. Однако в случае отрицательного влияния изменения ситуации в стране или регионе Российской Федерации, в котором Общество осуществляет свою деятельность, Общество пред-

примет все меры по снижению отрицательных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Вероятность возникновения военных конфликтов, ведения чрезвычайного положения и забастовок в стране и регионе, в котором Общество осуществляет свою деятельность, оценивается как недостаточная для того, чтобы рассматривать эти риски в качестве обстоятельств, способных значительным образом повлиять на деятельность Общества. Для предотвращения забастовок Общество создает благоприятные условия труда и выполняет все свои обязательства перед работниками. Для минимизации риска проведения террористических актов Обществом приняты дополнительные меры для обеспечения безопасности на предприятии.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в котором Общество осуществляет свою деятельность, в том числе повышенная опасность стихийных бедствий, возможное прекращение транспортного сообщения в связи с удаленностью и труднодоступностью, оцениваются как несущественные.

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

**ЗАЯВЛЕНИЯ**

Общество не имеет операций, связанных с отмыванием денег, с финансированием терроризма, и финансированием распространения оружия массового уничтожения, а также других операций, предусмотренных Федеральными законами:

- от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма");
- от 25.12. 2008 N 273-ФЗ «О противодействии коррупции»;
- от 01.02.2012 N 3-ФЗ «О присоединении Российской Федерации к Конвенции по борьбе с подкупом иностранных лиц при осуществлении международных коммерческих сделок»).

**Генеральный директор**
**ООО «Управляющая компания ФСК Каскад» -**
**управляющей организацией ООО «Сабурбери»** **_____/М.А. Белов/**

21.02.2024г.