

**Пояснения к бухгалтерскому балансу  
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)**

**1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)**

**1.1. Наличие и движение нематериальных активов**

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2023г.	527	(527)	-	(527)	527	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2022г.	527	(455)	-	-	-	(72)	-	-	-	527	(527)
в том числе:													
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2023г.	527	(527)	-	(527)	527	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2022г.	527	(455)	-	-	-	(72)	-	-	-	527	(527)

**1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией**

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



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5161	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2022г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2022г.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2022г.	-	-	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

## 2. Основные средства

## 2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	486	(212)	269	-	-	(228)	-	-	-	755	(440)
	5210	за 2022г.	486	(68)	-	-	-	(144)	-	-	-	486	(212)
в том числе:													
Машины и оборудование (кроме офисного)	5201	за 2023г.	134	(95)	254	-	-	(108)	-	-	-	388	(203)
	5211	за 2022г.	134	(68)	-	-	-	(27)	-	-	-	134	(95)
Арендованное имущество	5202	за 2023г.	352	(117)	15	-	-	(120)	-	-	-	367	(237)
	5212	за 2022г.	352	-	-	-	-	(117)	-	-	-	352	(117)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2023г.	21 692	(361)	-	-	-	(661)	-	-	-	21 692	(1 022)
	5230	за 2022г.	-	-	21 692	-	-	(361)	-	-	-	21 692	(361)
в том числе:													
Другие виды основных средств	5221	за 2023г.	21 692	(361)	-	-	-	(661)	-	-	-	21 692	(1 022)
	5231	за 2022г.	-	-	21 692	-	-	(361)	-	-	-	21 692	(361)

**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.	97 781	25 103	-	(254)	122 630
	5250	за 2022г.	45 161	81 186	(6 873)	(21 692)	97 781
в том числе:							
Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	5241	за 2023г.	84 501	22 007	-	-	106 508
	5251	за 2022г.	28 780	55 721	-	-	84 501
Комплекс мобильных офисов (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	5242	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2022г.	6 232	641	(6 873)	-	-
Открытая парковка (под эстакадой), участок 4, (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	5243	за 2023г.	13 280	2 842	-	-	16 122
	5253	за 2022г.	10 149	3 132	-	-	13 280
Анимационный лазерный проектор	5244	за 2023г.	-	254	-	(254)	-
	5254	за 2022г.	-	-	-	-	-
Жилой дом - Штаб-строительства по адресу г.Москва, ул.Новоначная, д.63А	5245	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5255	за 2022г.	-	21 692	-	(21 692)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

**2.4. Иное использование основных средств**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	169	130	130
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	-	-	27
	5288	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5302	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	90 653	-	-	-	-	-	-	-	90 653	-
	5315	за 2022г.	-	-	90 653	-	-	-	-	-	90 653	-
в том числе: Займ выданный	5306	за 2023г.	90 653	-	-	-	-	-	-	-	90 653	-
	5316	за 2022г.	-	-	90 653	-	-	-	-	-	90 653	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	90 653	-	-	-	-	-	-	-	90 653	-
	5310	за 2022г.	-	-	90 653	-	-	-	-	-	90 653	-

**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:	5321	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5325	-	-	-
в том числе:	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

## 4. Запасы

### 4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			поступления и затраты	Изменения за период				На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		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.	1 431 496	-	1 431 496	1 959 994	(23 905)	-	-	X	3 367 585	-	3 367 585
	5420	за 2022г.	625 458	-	625 458	887 529	(81 491)	-	-	X	1 431 496	-	1 431 496
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	-	-	-	8	(8)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2022г.	-	-	-	36	(36)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	12 577	-	12 577	-	(10 900)	-	-	-	1 677	-	1 677
	5423	за 2022г.	49 051	-	49 051	7 250	(43 724)	-	-	-	12 577	-	12 577
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	2 097	-	2 097	10 900	(12 997)	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2022г.	3 354	-	3 354	36 474	(37 731)	-	-	-	2 097	-	2 097
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	5407	за 2023г.	1 416 822	-	1 416 822	1 949 086	-	-	-	-	3 365 908	-	3 365 908
	5427	за 2022г.	573 053	-	573 053	843 769	-	-	-	-	1 416 822	-	1 416 822

**4.2. Запасы в залоге**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную 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	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	43 542	(2 000)	24 250	-	(16 702)	-	-	-	-	-	51 090	(2 000)	
	5530	за 2022г.	11 040	(2 000)	33 108	-	(606)	-	-	-	-	-	43 542	(2 000)	
в том числе:															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	100	-	-	-	(100)	-	-	-	-	-	-	-	
	5531	за 2022г.	599	-	100	-	(599)	-	-	-	-	-	100	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	13 313	(2 000)	3 545	-	(24)	-	-	-	-	-	16 834	(2 000)	
	5532	за 2022г.	2 250	(2 000)	11 063	-	-	-	-	-	-	-	13 313	(2 000)	
Прочая	5513	за 2023г.	20 959	-	8 918	-	(16 578)	-	-	-	-	-	13 299	-	
	5533	за 2022г.	8 191	-	12 775	-	(7)	-	-	-	-	-	20 959	-	
Проценты по выданным займам	5514	за 2023г.	9 170	-	11 787	-	-	-	-	-	X	X	20 957	-	
	5534	за 2022г.	-	-	9 170	-	-	-	-	-	X	X	9 170	-	
Итого	5500	за 2023г.	43 542	(2 000)	24 250	-	(16 702)	-	-	X	-	-	51 090	(2 000)	
	5520	за 2022г.	11 040	(2 000)	33 108	-	(606)	-	-	X	-	-	43 542	(2 000)	

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

## 5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2023г.	1 618 837	1 759 758	167 606	(112 149)	-	(146)	-	-	3 433 906
	5571	за 2022г.	224 436	1 458 435	48 106	(112 140)	-	-	-	-	1 618 837
в том числе:											
кредиты	5552	за 2023г.	1 502 713	1 755 282	167 606	-	-	-	-	-	3 425 601
	5572	за 2022г.	-	1 454 607	48 106	-	-	-	-	-	1 502 713
займы	5553	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2023г.	115 870	4 476	-	(112 041)	-	-	-	-	8 305
	5574	за 2022г.	224 084	3 828	-	(112 042)	-	-	-	-	115 870
Арендные обязательства	5555	за 2023г.	254	-	-	(108)	-	(146)	X	X	-
	5575	за 2022г.	352	-	-	(98)	-	-	X	X	254
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	730 164	120 018	70 738	(111 909)	-	-	-	-	809 011
	5580	за 2022г.	541 861	159 557	60 347	(31 601)	-	-	-	-	730 164
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	219 805	1 635	-	(103 199)	-	-	-	-	118 241
	5581	за 2022г.	141 212	79 729	-	(1 136)	-	-	-	-	219 805
авансы полученные	5562	за 2023г.	5 835	292	-	(5 835)	-	-	-	-	292
	5582	за 2022г.	23 375	5 835	-	(23 375)	-	-	-	-	5 835
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	968	107	-	(410)	-	-	-	-	665
	5583	за 2022г.	580	382	13	(7)	-	-	-	-	968
кредиты	5564	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2023г.	503 456	117 838	70 738	(2 365)	-	-	-	-	689 667
	5585	за 2022г.	376 694	73 511	60 334	(7 083)	-	-	-	-	503 456
прочая	5566	за 2023г.	100	-	-	(100)	-	-	-	-	-
	5586	за 2022г.	-	100	-	-	-	-	-	-	100
Арендные обязательства	5567	за 2023г.	-	146	-	-	-	-	X	X	146
	5587	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2023г.	2 349 001	1 879 776	238 344	(224 058)	-	X	-	-	4 242 917
	5570	за 2022г.	766 297	1 617 992	108 453	(143 741)	-	X	-	-	2 349 001

**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 \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	8	32
Расходы на оплату труда	5620	4 142	4 122
Отчисления на социальные нужды	5630	1 229	1 178
Амортизация	5640	228	216
Прочие затраты	5650	170 739	102 587
Итого по элементам	5660	176 346	108 135
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	176 346	108 135

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	520	412	(408)	-	524
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	520	412	(408)	-	524

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

### 8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	2 000	2 000	2 000
в том числе:	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	4 156 184	3 670 605	-
в том числе:	5811	-	-	-

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

**9. Государственная помощь**

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

Руководитель \_\_\_\_\_  
(подпись)

**Сибренков Игорь Львович**  
(расшифровка подписи)

19 февраля 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью  
**«Специализированный застройщик «ТехноСити»**  
ул. Большая Семёновская, д. 32, стр. 7, пом. 6, г. Москва, 107023  
ОКПО 74093951 ОГРН 1047796597419  
ИНН/КПП 7717515359/771901001

**ПОЯСНЕНИЯ  
К БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
за 2023 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «ТехноСити» за 2023 г., подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Раздел 1. Общие сведения**

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ТехноСити» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное наименование Общества - Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Сокращенное наименование – ООО «Специализированный Застройщик «ТехноСити».

Общество зарегистрировано в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 г.Москва за основным государственным номером 1047796597419 от 12.08.2004 г., ИНН 7717515359 / КПП 501901001.

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик ТехноСити» создано в соответствии с Протоколом 1 от 04 августа 2004 года и действует на основании законодательства Российской Федерации и устава Общества. Общество является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс и расчетный счет.

Уставный капитал составляет 10 000 тыс. руб. Полностью оплачен.

Юридический адрес: 107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6.

Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

Договор аренды офиса заключен с АО «ГК «ОСНОВА» по адресу: 107023, г.Москва, ул. Большая Семеновская, дом 32, строение 7, помещение 6 (с 04.05.2017г.)

Общество осуществляет деятельность застройщика Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по строительному адресу: г. Москва, Новодачная ул., 67/68. Привлечение денежных средств участников долевого строительства планируется путем размещения таких средств на счетах эскроу, открываемых в соответствии со статьей 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Также в 2023 году Общество осуществляло деятельность по реализации физическим лицам по договорам купли-продажи нежилых помещений (машино-мест), расположенных по адресу: ЖК «Золотые ворота», Московская обл., г.Королев, ул. Пионерская, д.13, кор.4.

Численность работающих – 4 человека.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор с 05.10.2017 Сибренков Игорь Львович.

Общество не имеет филиалов и представительств.

*Коды статистического учета:*

ОКПО – 74093951      ОКОГУ – 4210014      ОКТМО – 45314000  
ОКФС – 16      ОКОПФ – 12300  
ОКВЭД – 41.20; 42.99; 43.12

*Лицензии на осуществление основной деятельности:*

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют.

*Участники Общества.*

На 31.12.2023 г. Участником Общества является АО «Группа компаний «ОСНОВА», основной государственный регистрационный номер 1167746614530, адрес места нахождения: 142702, Московская обл, г Видное, Бутово-Парк рабочий поселок Бутово, территория Жилой комплекс, д. 18, к. 1, помещ. 59 – 100% доля.

Органами управления Общества являются:

Общее собрание участников;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

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

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

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

Бухгалтерская отчетность Общества подготовлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность за 2023 год включает в себя данные о фактах хозяйственной жизни, имевших место в 2023 году.

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

Уровень существенности ошибки, искажающей значение любой строки отчетности, установлен Обществом в размере 10 % и более.

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

## **Раздел 2. Сведения об учетной политике организации**

Положение по учетной политике, применяемой Обществом, составлено в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, Налоговым Кодексом РФ, Федеральным Законом от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утвержденным Приказом Минфина России от 29.07.98 № 34н (в действующей редакции) и Положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ № 1-24), утвержденными Минфином РФ, а также иных нормативных актов, входящих в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

При формировании учетной политики организация исходит из допущений, предусмотренных пунктом 5 ПБУ 1/2008.

Учетная политика Общества на 2023 год утверждена Приказом № 1 от 30.12.2021 г.

Учетная политика для целей бухгалтерского учета и налогового учета – совокупность способов ведения организацией бухгалтерского учета и выбранная организацией (налогоплательщиком) совокупность допускаемых Законодательством Российской Федерации способов (методов) определения доходов и (или) расходов, их признания, оценки и распределения. Общество формирует учетную политику, исходя из своей структуры, отраслевой принадлежности и других особенностей деятельности.

#### *Особенности деятельности Застройщика*

Бухгалтерский учет капитальных затрат, связанных со строительством объектов недвижимости по инвестиционной деятельности, ведется на счете 08, субсчет 76 «Капитальное строительство».

Накопленные затраты строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты на него передаются инвесторам/Участникам долевого строительства.

В учетную политику Общества внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2022 года:

- ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утв. Приказом Минфина РФ от 17.09.2020 № 204н;
- ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утв. Приказом Минфина РФ от 16.10.2018 № 208н.
- ФСБУ 5/2019 «Запасы», утв. Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 №180н

### **Раздел 3. Организационно-технический**

Бухгалтерский и налоговый учет осуществляется главным бухгалтером.

Организация применяет автоматизированную форму бухгалтерского и налогового учета с использованием программного обеспечения на базе «1С: 3.0».

В целях бухгалтерского и налогового учета использует типовые унифицированные формы первичных учетных документов.

### **Раздел 4. Информация о фактах отступления от установленных правил бухгалтерского учета**

Отступления от правил бухгалтерского учета при формировании бухгалтерской отчетности за отчетный год допущено не было.

### **Раздел 5. Основные статьи баланса с пояснениями**

#### **Основные средства, капитальные вложения и аренда**

##### **Основные средства.**

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В соответствии с п.4 ФСБУ 6/2020 Организацией к бухгалтерскому учету в качестве основного средства принимается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем.

Затраты на приобретение, создание активов стоимостью менее 100 000 руб. признаются расходами периода, в котором они понесены.

В целях обеспечения сохранности данных активов в эксплуатации их учет ведется на отдельном забалансовом счете МЦ 04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Данный способ последующей оценки основных средств применяется ко всем группам основных средств.

По всем группам объектов основных средств способ начисления в бухгалтерском учете амортизационных отчислений - линейный метод.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Состав собственных основных средств, за исключением арендованного имущества и капитальных вложений:

№ П/П	Наименование объекта	2023 год	2022 год
1	Система видеонаблюдения	13	40
2	Анимационный лазерный проектор	172	-
	<b>ИТОГО:</b>	<b>185</b>	<b>40</b>

<b>Строка 1160: "Доходные вложения в материальные ценности» на 31.12.2023</b>		
№ П/П	Наименование объекта	Сумма, тыс. руб.
1	Жилой дом - Штаб-строительства по адресу г.Москва, ул.Новодачная, д.63А	20 610
	<b>ИТОГО</b>	<b>20 610</b>

Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением собственных основных средств на 31.12.2023г. отсутствуют.

Продажи основных средств в 2023 году не было.

По итогам проведения проверки на обесценение основных средств признаки обесценения не выявлены.

Ограничения имущественных прав организации в отношении собственных основных средств, в т.ч. находящихся в залоге, у Общества отсутствуют.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой объектов основных средств, предоставленного организации другими лицами, отсутствует.

### Капитальные вложения

Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 "Капитальные вложения" перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

В 2021-2023гг. Общество осуществляло капитальные вложения в строительство объектов основных средств, предназначенных для использования в дальнейшей деятельности Организации в качестве инвестиционной недвижимости.

Состав капитальных вложений:

№ П/П	Наименование объекта	2023 год	2022 год
1	Строительство Офисные помещения (Технопарк), участок 2, 3-я очередь (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	106 508	84 500
2	Строительство Открытой парковки (под эстакадой), участок 4, (г. Москва, ш. Долгопрудненское, Физтех-2)	16 122	13 281
<b>ИТОГО</b>		<b>122 630</b>	<b>97 781</b>

Авансы, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений, связанных с капитальным строительством, на 31.12.2023 года составили – 5900тыс.руб.

По итогам проведения проверки на обесценение капитальных вложений признаков обесценения не выявлено.

Признанная доходом в составе прибыли (убытка) сумма возмещения убытков, связанных с обесценением или утратой капитальных вложений, предоставленного организации другими лицами, отсутствует.

По договору № 01410021/40003200 от 04.02.2022г об открытии кредитной линии Общество передает в залог ПАО СБЕРБАНК в счет обеспечения исполнения всех обязательств:

- земельный участок с кадастровым номером 77:02:0025015:1431 по адресу: г.Москва, Северный р-он, ул.Новодачная, земельный участок 67/68 и своевременного и полного выполнения обязательств по данному договору. Залоговая стоимость 43 619 тыс. руб;

- имущественные права на строящийся объект по адресу г.Москва, Северный р-он, ул.Новодачная, земельный участок 67/68. Залоговая стоимость 4 112 555тыс.руб

### Аренда

Учет при получении имущества в аренду.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется процентная ставка, заложенная в договоре аренды, если такая ставка может быть легко определена. Если такая ставка не может быть легко определена, используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме

права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне 11,5%.

Право пользования активом отражается в составе статьи баланса «Основные средства». В стоимость права пользования активами включаются затраты Общества, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях.

Срок полезного использования права пользования активами определяется исходя из срока аренды, определенного специалистами Общества, перехода прав на предмет аренды и иных данных.

Общество использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Данное право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

- а) договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору (а также отсутствует возможность выкупа арендатором предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа);

- б) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

#### Учет при передаче имущества в аренду.

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой. Классификация договора производится в соответствии с условиями, указанными в п.25-26 ФСБУ 25/2018.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. В целях определения чистой инвестиции в аренду по договорам лизинга, справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

Общество выступает как в качестве арендатора, так и в качестве арендодателя (за исключением субарендодателя) в отношениях с другими сторонами по договорам аренды.

Доходы и расходы от аренды являются прочими, не оказывают существенного влияния на финансовое положение организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.

#### **Финансовая аренда**

Общество признает предмет аренды в качестве права пользования арендой и признает обязательство по аренде в отношении следующих договоров (тыс.руб.):

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Срок аренды	Проценты начисленные	Процентная ставка
АО «ГК «ОСНОВА»	Договор АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017	Помещение: г.Москва, ул.Б.Семеновская, д.32, стр.7, этаж 3 (антресоль) часть помещения №6	15.12.2024	21 519,53	11,5%

Ставка дисконтирования при оценке финансового обязательства представляет собой ставку, по которой организация могла бы получить заемные средства на аналогичных условиях в соответствии с учетной политикой.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2022 г. составили 235тыс. руб., на 31.12.2023 г. ППА составили 130тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2022 года составили 254тыс. руб. в том числе:

- долгосрочные обязательства 254тыс. руб.
- краткосрочные обязательства 0 тыс. руб.

Арендные обязательства на конец отчетного периода составили сумму в размере 146тыс. руб., в том числе:

- долгосрочные обязательства 0 тыс. руб.
- краткосрочные обязательства 146тыс. руб.

Начисленная амортизация за отчетный период составила сумму 120 тыс. руб.

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 22тыс. руб. В форме «Отчет о финансовых результатах» сумма показана в составе процентов к уплате.

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 157тыс. руб. В форме «Отчет о движении денежных средств» за 2023 год сумма показана в разделе «Денежные потоки от финансовых операций» по строке 4329 «Прочие платежи» в размере 157тыс. руб.

Организацией не совершались операции по договорам лизинга.

### **Запасы**

С 2021 года для бухгалтерского учета запасов Общество применяет требования ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденный Приказом Минфина РФ от 15.11.2019 № 180н.

Операции по изготовлению и приобретению материальных ценностей отражаются в бухгалтерском учете без использования счетов «Заготовление и приобретение материалов» и «Отклонение в стоимости материалов».

Стоимость списываемых материальных запасов определяется по методу ФИФО.

Обществом не создается резерв под снижение стоимости МПЗ в связи с отсутствием признаков их обесценения.

Учет затрат на создание объектов строительства Обществом ведется на счете 08.76 «Капитальное строительство» с аналитическим учетом по соответствующему объекту, с последующим формированием стоимости объектов недвижимости (квартиры, апартаментов, кладовок, помещений коммерческого назначения, машиномест, мотомест). НДС по расходам на создание объекта строительства учитывается на счете 19.76 «НДС по по капитальному строительству». Накопленные затраты по объекту строительства отражаются в бухгалтерской отчетности как оборотные активы.

Состав запасов представлен следующими видами:

Строка 1210: "Запасы" на 31.12.23		
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.
<b>Незавершенное строительство (производство)</b>		
1	Незавершенное капитальное строительство (г. Москва, Долгопрудненское шоссе, вл. 3)	3 365 908
<b>Товары</b>		
1	Машино-места по адресу: ZV # Жилой комплекс Золотые ворота (МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13) в количестве 4 шт.	1 677
<b>ИТОГО</b>		<b>3 367 585</b>

Строка 1210: "Запасы" на 31.12.22		
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.
<b>Незавершенное строительство (производство)</b>		
1	Незавершенное капитальное строительство (г. Москва, Долгопрудненское шоссе, вл. 3)	1 416 822
<b>Товары</b>		
1	Машино-места по адресу: ZV # Жилой комплекс Золотые ворота (МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13) в количестве 30 шт.	12 577
2	Переданные по АПП машино-места по адресу: ZV # Жилой комплекс Золотые ворота (МО, г. Королев, ул. Пионерская, д. 13) в количестве 5 шт	2 097
<b>ИТОГО</b>		<b>1 431 496</b>

Ограничения имущественных прав организации, в том числе запасов, находящихся в залоге, у Общества не имеется.

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, строительством запасов (тыс. руб.) по состоянию на конец периодов:

№ п/п	Вид запасов	2023 год	2022 год
1	Сырье и материалы	-	-
2	Товары		
3	Расходы будущих периодов	13	12 591
4	Незавершенное строительство	269 254	527 018

#### Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

Дебиторская задолженность за 2023 год отражена по строке актива бухгалтерского баланса 1230 в сумме 49 090 тыс. руб. В 2022 году этот показатель был 41 542 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2023 год	2022 год
	<i>с обязательным указанием организационно-правовой формы</i>			
1	АО «ГК «ОСНОВА»	Договор ТХС-15/21(ГКО-739/21) от 28.09.2021 (агентское вознаграждение)	13 291	11 121
2	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-29/21() от 16.12.2021 (банковская гарантия)	5 022	12 667
3	ООО «М-Финанс»	Договор займа № ТХС-12/22(МФ-16/22) от 15.03.2022 (проценты)	20 957	9 170

4	ООО «ОМ»	Договор ТХС-34/22(ОМ-71/22) от 06.12.2022 (проектные работы)	-	150
5	ООО «РТО»	Договор РТОО-75/22(ОСИ-169/22) от 12.12.2022 (уступка прав требования)	-	100
6	ИФНС №19 по г.Москве	Переплата по налогу на прибыль	8 212	8 184
8	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019 (договор технического заказчика)	1 175	-
9	ИП Сомов Д.Н.	Договор ТХС-8/23(07-08-23 ТНС ИПС) от 07.08.2023	300	-
10	Прочая дебиторская задолженность		133	150
<b>ИТОГО</b>			<b>49 090</b>	<b>41 542</b>

По сомнительной дебиторской задолженности в 2021 году создан резерв по сомнительным долгам на сумму 2 000 000, 00 руб., в течение 2023 года его величина не изменилась.

### **Финансовые вложения**

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения», за исключением депозитных вкладов в кредитных организациях, которые учитываются на счете 55 «Специальные счета в банках».

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются с подразделением в зависимости от срока обращения (погашения) на краткосрочные (срок погашения менее года) и долгосрочные (срок погашения более года).

Проценты, начисленные по долговым ценным бумагам, а также по предоставленным займам отражаются по Дт счета 76. Общество не создает резерв под обесценение финансовых вложений, т.к. дебиторская задолженность по займу не является сомнительной и признаки обесценения отсутствуют.

В 2023 году в составе финансовых вложений отражается только выданный краткосрочный займ:

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Ставка, %	Начисленные проценты в 2023г., тыс. руб.	Начисленные проценты в 2022г., тыс. руб.
ООО «М-Финанс»	Договор займа № ТХС-12/22(МФ-16/22) от 15.03.2022г.	90 653	31.12.2024	13%	11 787	9 170
<b>Итого</b>	<b>X</b>	90 653	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>11 787</b>	<b>9 170</b>

На 31.12.2022г финансовые вложения:

Заемщик	Реквизиты договора	Сумма договора, тыс. руб.	Дата возврата займа	Ставка, %	Начисленные проценты в 2022г., тыс. руб.	Начисленные проценты в 2021г., тыс. руб.
ООО «М-Финанс»	Договор займа № ТХС-12/22(МФ-16/22) от 15.03.2022г.	90 653	29.12.2023	13%	9 170	-
<b>Итого</b>	<b>Х</b>	90 653	<b>Х</b>	<b>Х</b>	9 170	-

### Прочие оборотные активы

По строке 1260 «Прочие оборотные активы» отражена предоплата по договорам, по которым предусмотрена поставка активов, относящихся к категории запасов, согласно п.45,46 ФСБУ 5/2019. На 31.12.2023г. показатель по этой строке составляет 269 267 тыс.руб. На 31.12.2022г этот показатель был 539 609 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2023г., тыс. руб.	2022г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	АО «Мосводоканал»	Договор ТХС-13/21(12427 ДП-К) от 18.08.2021 (технологическое присоединение)	246	246
2	АО «Мосводоканал»	Договор ТХС-23/21() от 11.11.2021 (тех.условия)	18 960	18 960
3	ГУП «Мосводосток»	Договор ТХС-20/21(ТП-0475-21) от 12.10.2021 (Технологическое присоединение)	45	45
4	АО «Мосэнергосбыт»	Счет 150-СЧ-(36617-087-26) от 15.12.2022 (электроэнергия)	-	97
5	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 (договор генерального подряда)	176 985	395 056
6	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-10/22(ОСИ-25/22) от 01.03.2022 (проектные работы)	686	686
7	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-9/22(ОСИ-24/22) от 01.03.2022 (проектные работы)	364	364
8	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019 (договор технического заказчика)	-	518
9	ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	Договор ТХС-11/21(ИА-21-302-6784 (464881)) от 27.07.2021 (технологическое подключение)	14 305	54 358
10	ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	Договор ТХС-28/21(МС-21-364-63152(664249)) от 02.12.2021 (тех.подключение)	-	-
11	ООО "ЦТП МОЭК"	Договор ТХС-13/22(10-11/22-167) от 25.03.2022 (технологическое подключение)	56 688	56 688
12	ИП Протопопов Д.С.	Договор ТХС-10/23 от 22.09.2023 (проектирование)	975	-
13	ПАО СБЕРБАНК	Плата за резервирование кредит.средств	-	11 953

14	Прочая дебиторская задолженность	13	638
<b>ИТОГО</b>		<b>269 267</b>	<b>539 609</b>

### **Кредиторская задолженность**

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерской отчетности с НДС.

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражена долгосрочная кредиторская задолженность со сроком погашения более 12 месяцев. На 31.12.2023г. показатель по этой строке составляет 8 305 тыс.руб. На 31.12.2022г этот показатель был 116 124тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2023г., тыс. руб.	2022г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ТХС-1/22() от 12.01.2022 (рассрочка по уплате платы за смену разрешенного использ.зем.участка со сроком уплаты до 1 года)	-	112 042
2	ПАО СБЕРБАНК	Договор кредитной линии №ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 (Комиссия за пользование лимитом)	8 305	3 828
3	АО "ГК "ОСНОВА"	Договор аренды АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017 (Обязательства по правам пользования аренды офиса по адресу: Нежилое помещение:107023, г.Москва, ул.Большая Семеновская, д.32, стр.7, пом.6).	-	254
<b>ИТОГО</b>			<b>8 305</b>	<b>116 124</b>

По строке 1520 «Кредиторская задолженность» отражена краткосрочная задолженность со сроком погашения менее 12 месяцев. На 31.12.2023г. показатель по этой строке составляет 119 198 тыс.руб. На 31.12.2022г этот показатель был 226 708 тыс. руб.

№ П/П	Наименование дебитора	Предмет задолженности	2023г., тыс. руб.	2022г., тыс. руб.
	<u>с обязательным указанием организационно-правовой формы</u>			
1	ООО "АРХСТРОЙИННОВАЦИИ"	Договор ТХС-3/22(01-02-22) от 01.02.2022 (строительный контроль)	1 500	1 500
	АО "АЛЬФА-БАНК"	Договор ТХС-30/22(ОСН-101022-3) от 07.10.2022 (субсидии)	1 581	6 733
	БАНК ВТБ (ПАО)	Договор ТХС-23/22() от 17.05.2022 (субсидии)	438	341
2	АО "МОСВОДОКАНАЛ"	Договор ТХС-11/22(11224) от 09.03.2022 (водопотребление)	124	866

3	ООО "УК ФИЗТЕХ-21"	Договор ТХС-14/20(ФТ-19/20) от 01.05.2020 (консалтинговые услуги)	-	500
	ООО «Искусство жить с апарт»	Договор НБУН-10/23(ТХС-6/23) от 01.07.2023 (Услуги по управлению эксплуатацией объекта недвижимости)	1 500	-
4	ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ТХС-1/22() от 12.01.2022 (рассрочка по уплате платы за смену разрешенного исполъз.зем.участка до 1 года)	112 042	112 042
5	АО «ГК «ОСНОВА»	Договор ТХС-14/21(ГКО-727/21) от 10.08.2021 (технический заказчик)	-	96 778
6	ООО «Облстройинвест»	Договор ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019(технический заказчик)	1 000	1 021
7	Физические лица (покупатели)	Авансы по договорам купли-продажи	292	5 835
8	ИФНС №15 по г.Москве	Задолженность по земельному налогу	-	494
9	ИФНС №19 по г.Москве	Задолженность по НДС	665	395
10	Прочие		56	203
<b>ИТОГО</b>			<b>119 198</b>	<b>226 708</b>

Организация, являясь Застройщиком, осуществляющим деятельность в соответствии с ФЗ-214 от 30.12.2004г привлекает денежные средства участников долевого строительства на счета – эскроу, размер которых в 2023 году составляет 1 946 940 тыс.руб., а в 2022г. – 610 974 тыс.руб.

### Заемные средства

<b>Строка 1410: Долгосрочные обязательства "Заемные средства" на 31.12.2023</b>					
№ П/П	Контрагент	Договор	Сумма, тыс. руб.	Дата возникновения	Дата погашения
1	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 кредитная линия (основной долг)	3 209 888	1 кв. 2022г.	2кв.2025
2	ПАО СБЕРБАНК	Договор ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 кредитная линия (проценты)	215 713	1 кв. 2022г.	2кв.2025
<b>ИТОГО</b>			<b>3 425 601</b>		

По договору ТХС-5/22(01410021/40003200) от 04.02.2022 об открытии кредитной линии сумма лимита до 31.01.23 года составляет 1 629 101 912 руб, а с 01.02.2023г - 3258203821,00 руб.

В связи с тем, что в течение ближайших 12 месяцев проценты по заемным средствам Обществом не будут погашены, задолженность по ним отражается в разделе долгосрочных обязательств по строке 1410 баланса.

<b>Строка 1510: Краткосрочные обязательства "Заемные средства" на 31.12.2023</b>					
<b>№ П/П</b>	<b>Контрагент</b>	<b>Договор</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Дата возникновения</b>	<b>Дата погашения</b>
1	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-1/21(МФ-3/21) от 19.01.2021 15% годовых (основной долг)	17 330	1 кв. 2021	19.01.2024
2	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-1/21(МФ-3/21) от 19.01.2021 15% годовых (проценты)	4 998	1 кв. 2021	19.01.2024
3	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-4/21(МФ-36/21) от 01.04.2021 16% годовых (основной долг)	68 946	2 кв. 2021	01.04.2027
4	ООО «М-ФИНАНС»	Договор ТХС-4/21(МФ-36/21) от 01.04.2021 16% годовых (проценты)	21 699	2 кв. 2021	01.04.2027
5	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-25/19(МФ-83/19) от 06.05.2019 15% годовых (основной долг)	322 991	2 кв.2019	06.05.2024
6	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-25/19(МФ-83/19) от 06.05.2019 15% годовых (проценты)	121 463	2 кв.2019	06.05.2024
7	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-32/21(МФ-181/21) от 28.12.2021, 16% годовых (основной долг)	121 557	1кв.2022	28.12.2026
8	ООО «М-ФИНАНС»	Договор займа ТХС-32/21(МФ-181/21) от 28.12.2021, 16% годовых (проценты)	10 683	1кв.2022	28.12.2026
<b>ИТОГО</b>			<b>689 667</b>		

Согласно условиям всех договоров займа с ООО «М-Финанс» возврат суммы займа может быть затребован займодавцем в любой момент по усмотрению займодавца. При наличии подобных условий – права требования немедленного возврата займа кредитором (по договорам возврат через 6 дней после требования кредитора) данные займы отражаются в разделе краткосрочных обязательств по строке 1510 баланса.

#### **Отчет о движении денежных средств за 2023 год:**

В отчете о движении денежных средств Общество представляет денежные потоки от текущих, финансовых и инвестиционных операций, которые классифицируются в зависимости от характера осуществляемой деятельности.

Денежные потоки от текущих операций связаны с основной деятельностью Общества.

В поступлениях по денежным потокам от текущих операций в размере 10 576тыс. рублей отражены поступления: 10 576тыс. рублей – от продажи машино-мест по договорам купли-продажи.

В платежах по денежным потокам от текущих операций в размере 1 878 593 тыс. руб. отражены платежи в т.ч.:

- поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы услуги в сумме 1 596563тыс.руб: 10 252тыс. руб. – консалтинговые услуги, 151 785тыс.руб. – агентское вознаграждение, 1 306 228 тыс. руб. – платежи подрядчикам в рамках капитального строительства, 127 518 тыс.руб. – плата за изменение ВРИ земельного участка, 780 тыс.руб.
- прочие платежи;
- в связи с оплатой труда работников в сумме 5 361 тыс.руб.
- процентов по долговым обязательствам в сумме 706 тыс.руб.

- прочие платежи в сумме 275 964 тыс.руб., в т.ч.: 604 тыс. рублей – государственная пошлина, 3 445 тыс. рублей – банковские услуги; 1 345 тыс.рублей – налог на добавленную стоимость, 268 440 тыс.руб. - НДС (разница между полученным и уплаченным НДС), прочие платежи – 2 130тыс.руб .

Денежные платежи по инвестиционным операциям составляют сумму в размере 0 тыс. руб. Инвестиционные поступления - 0 руб.

Денежные поступления от финансовых операций составляют сумму в размере 1 873120тыс. руб.: 1 755 282тыс рублей – полученные кредиты, 117 838тыс.руб. – полученные займы. В платежах по денежным потокам от финансовых операций в размере 1 815 тыс. руб. отражены платежи: 1 658тыс. руб. – погашение полученных займов, 157тыс.руб – оплата аренды.

### **Отчет о движении денежных средств за 2022 год:**

В отчете о движении денежных средств Общество представляет денежные потоки от текущих, финансовых и инвестиционных операций, которые классифицируются в зависимости от характера осуществляемой деятельности.

Денежные потоки от текущих операций связаны с основной деятельностью Общества.

В поступлениях по денежным потокам от текущих операций в размере 33 353тыс. рублей отражены поступления: 32 798 тыс. рублей – от продажи машино-мест по предварительным договорам купли-продажи, 417 тыс.руб. - доходы от сдачи имущества в аренду, 574 тыс. рублей – доходы от продажи финансовых вложений приобретенных с целью перепродажи, прочие доходы – 138 тыс.руб.

В платежах по денежным потокам от текущих операций в размере 1 468 085 тыс. руб. отражены платежи в т.ч.:

- поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы услуги в сумме 1 219 364тыс.руб: 132 тыс. руб. – аренда офиса, 5 439 тыс. руб. – сопровождение программного обеспечения, 47 165 тыс.руб. – агентское вознаграждение, 1 011 034 тыс. руб. – платежи подрядчикам в рамках капитального строительства, 137 041 тыс.руб. – плата за изменение ВРИ земельного участка, 18 553 тыс.руб. - прочие платежи;

- в связи с оплатой труда работников в сумме 5 247 тыс.руб.

- процентов по долговым обязательствам в сумме 4 237 тыс.руб.

- прочие платежи в сумме 239 237 тыс.руб., в т.ч.: 2 944 тыс. рублей – государственная пошлина, 16 329 тыс. рублей – банковские услуги; 20 312тыс.руб. – вознаграждение банка за выдачу банковской гарантии, 1 479 тыс.рублей – налог на добавленную стоимость, 196 204тыс.руб – НДС (разница между полученным и уплаченным НДС), прочие платежи – 1 968тыс.руб .

Денежные платежи по инвестиционным операциям составляют сумму в размере 90 653 тыс. руб. – предоставление займов другим лицам. Инвестиционные поступления - 0 руб.

Денежные поступления от финансовых операций составляют сумму в размере 1 528 118тыс. руб.: 1 454 606тыс рублей – полученные кредиты, 73 512тыс.руб. – полученные займы. В платежах по денежным потокам от финансовых операций в размере 2 847 тыс. руб. отражены платежи: 2 847тыс. руб. – погашение полученных займов.

### **Свернутое отражение денежных потоков**

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто в случаях, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов. В частности, Общество отражает свернуто косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчиками платежей в бюджетную систему Российской Федерации.

Денежным эквивалентом Общества являются депозиты со сроком размещения менее 3-х месяцев.

## Движение денежных средств

Расшифровка остатков денежных средств:

Наименование счета	(тыс. руб.)	(тыс. руб.)	(тыс. руб.)
	По состоянию на 31.12.2021	По состоянию на 31.12.2022	По состоянию на 31.12.2023
Расчетные счета,	159	45	416
Депозиты менее 3-х месяцев	-	-	3000
<b>ИТОГО:</b>	159	45	3 416

## Резервы предстоящих расходов

Обществом признаются оценочные обязательства в виде резервов предстоящих расходов на выплату отпускных и выплаты по искам и судебным разбирательствам. Величина оценочных обязательств относится в состав прочих расходов.

Размер оценочного обязательства на выплату отпускных определяется исходя из всей суммы отпускных, положенных, но не использованных сотрудниками на отчетную дату.

На конец отчетного периода судебные дела с контрагентами и налоговыми органами, в которых Общество выступает в качестве истца или ответчика, отсутствуют.

## Уставный, добавочный и резервный капиталы

Уставный капитал отражается по номинальной стоимости 10 тыс. руб. и в течение 2022-2023гг. не изменялся.

Добавочный и резервный капитал не формировался.

## **Раздел 6. Основные показатели деятельности организации**

### *Расшифровка строк Отчета о финансовых результатах.*

Строка 2110: "Выручка"		2023 год	2022 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
1	Реализация машино-мест по договорам купли-продажи	15 492	45 400
2	Передача имущественных прав на жилые, нежилые помещения	-	
3	Реализация товаров: жилых помещений (квартиры)	-	12 242
	<b>Итого</b>	<b>15 492</b>	<b>57 642</b>

Строка 2210: "Коммерческие расходы"		2023 год	2022 год
№	Наименование	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.

1	Расходы на рекламу	245	628
2	Амортизация ОС, НМА	109	93
3	Агентское вознаграждение	160 091	51 465
4	Эксплуатационные услуги	9 000	-
5	Консалтинговые услуги	1 020	-
	<b>Итого</b>	<b>170 465</b>	<b>52 186</b>

<b>Строка 2220: "Управленческие расходы"</b>		<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
1	Аренда офисных площадей	136	124
2	Услуги связи	11	11
3	Расходы на персонал	4 142	4 115
	Взносы ФОТ	1 229	1 185
4	Тех. поддержка программного обеспечения	51	5 064
5	Аудиторские услуги	234	358
6	Консалтинговые услуги	75	55
7	Прочие расходы	4	55
	<b>Итого</b>	<b>5 882</b>	<b>10 967</b>

<b>Строка 2320: "Проценты к получению"</b>		<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
1	Проценты, начисленные на сумму остатка денежных средств на расчетном счете	-	38
2	Проценты, начисленные по договорам займа	11 785	9 170
	Проценты, начисленные по депозитным договорам	2	
	<b>Итого</b>	<b>11 787</b>	<b>9 208</b>

<b>Строка 2330: "Проценты к уплате"</b>		<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
1	Проценты по договорам займа	23 715	9 973
2	Проценты по аренде	22	33
	<b>Итого</b>	<b>23 737</b>	<b>10 006</b>

<b>Строка 2340: "Прочие доходы"</b>		<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
1	Доходы от реализации права требования	-	84
2	Доходы от сдачи в аренду	-	500
3	Инвентаризация оценочных обязательств	-	35
4	Доходы прошлых лет, признанные в отчетном периоде	11 474	
	<b>Итого:</b>	<b>11 474</b>	<b>619</b>

<b>Строка 2350: "Прочие расходы"</b>		<b>2023 год</b>	<b>2022 год</b>
<b>№</b>	<b>Наименование</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
1	Услуги банка	41	8 205
2	Государственная пошлина	-	2 624
3	Услуги нотариуса	17	67

4	Коммунальные услуги		189
5	Вознаграждение банка за выдачу банк.гарантии	4 969	7 645
6	Списание прочих активов	-	6 873
	Списание дебиторской задолженности	177	
8	Резерв по сомнительным долгам	-	-
	Расходы прошлых лет	839	
9	Прочие расходы	763	384
	<b>Итого</b>	<b>6 806</b>	<b>25 987</b>

### Учет расчетов по налогу на прибыль

Взаимосвязь показателя, отражающего прибыль, исчисленную в порядке, установленном нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, и налоговой базы по налогу на прибыль за отчетный период, рассчитанной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, определяется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль № ПБУ 18/02, утвержденным приказом Минфина России от 19.11.2002 г. № 114н.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете, при этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль.

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.

Показатель	2023	2022
Прибыль до налогообложения	(181 133)	(76 659)
Налог на прибыль, в том числе:		
-текущий налог на прибыль	-	-
-отложенный налог на прибыль	37 165	14 190

Текущий налог на прибыль за 2022 и 2023 годы представлен следующим образом:

Показатель	За 2023 год, тыс. руб.	За 2022 год, тыс. руб.
Доходы от реализации	12 350	55 875
Внерезультационные доходы	11 787	9 744
Расходы, уменьшающие сумму доходов от реализации.	(187 343)	(109 486)
Внерезультационные расходы	(35 504)	(32 312)
Налоговая база по прибыли (убыток)	(198 510)	(76 179)
Итого текущий налог на прибыль:	-	-

Разница между бухгалтерской и налоговой прибылью отчетного периода возникла в результате применения различных правил признания доходов и расходов, которые установлены в нормативных правовых актах по бухгалтерскому учету и законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

### **За 2023 год.**

Убыток до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2023 год составил 181 133 тыс. руб., сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 36 227 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила -4 694 тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый доход в сумме 938 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2023 год, составила -198 510 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 0 руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 39 075 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства за период составило 1910 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 37 165 тыс.руб. (39 075 – 1910).

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 0 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (-36 227 - 938 +37 165 = 0).

### **За 2022 год.**

Убыток до налогообложения, рассчитанный по данным бухгалтерского учета за 2022 год составил 76 659 тыс. руб., сумма условного дохода по налогу на прибыль составила 15 332 тыс. руб., что составляет величину, рассчитанную исходя из ставки налога на прибыль в 20%.

Сумма расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу по налогу на прибыль составила 5 711 тыс. руб., в связи с чем отражен постоянный налоговый расход в сумме 1142 тыс. руб.;

База для исчисления налога на прибыль, рассчитанная по данным налогового учета за 2022 год, составила -76 179 тыс. руб., сумма налога на прибыль, соответствующая отраженной в строке 2411 «Текущий налог на прибыль», составила 0 руб.

Увеличение отложенного налогового актива за период составило 14 839 тыс. руб.

Увеличение отложенного налогового обязательства за период составило 649 тыс. руб.

Отложенный налог на прибыль составил 14 190 тыс.руб. (14 839 – 649).

Сумма налога на прибыль, отраженная в налоговой декларации, составила 0 тыс. руб. и соответствует сумме налога, рассчитанного по данным бухгалтерского учета (-15 332 + 1142 +14 190 = 0).

### **Признание доходов**

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходом от обычных видов деятельности признается:

- доход от реализации имущественных прав требования;
- доход от реализации недвижимого имущества;
- финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия по строительству объекта долевого строительства в виде превышения сумм целевого финансирования участника долевого строительства над себестоимостью строительства объекта долевого строительства. Экономия определяется на момент подписания передаточного акта с участником долевого строительства.

Выручка от оказания услуг признается по методу начисления и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

### **Признание расходов**

Затраты на оказание услуг учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» с аналитическим учетом по видам затрат.

Управленческие расходы, учитываемые по дебету счета 26 «Общехозяйственные расходы», по окончании отчетного периода списываются непосредственно в дебет счета 90 «Реализация продукции (работ, услуг)».

Коммерческие и управленческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99).

В отчетном периоде у Общества отсутствуют расходы по научно-исследовательским, опытно-конструкторским и технологическим работам.

Расходы Общества подразделяются на расходы от обычных видов деятельности и прочие расходы.

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

Управленческие расходы полностью подлежат списанию на счета продаж в конце отчетного периода и не включаются в производственную себестоимость продукции, товаров, услуг.

Управленческие и коммерческие расходы признаются в себестоимости проданных продукции, товаров, работ, услуг полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности (п.9 ПБУ 10/99 «Расходы организации»).

### **Раздел 7. Налоги и налогообложение**

Обществом за отчетный период исполнена обязанность по налогу на добавленную стоимость в размере 1 345 тыс. рублей, земельного налога в размере 2 063 тыс. рублей, налога на имущество в размере 8 тыс.руб.

#### **Задолженность по налогам и сборам**

Обязательств по уплате налогов нет.

### **Раздел 8. Информация об оценочных обязательствах**

Общество признает оценочное обязательство по оплате отпусков и обязательных страховых взносов с отпускных. По состоянию на 31.12.2022 г. остаток резерва неиспользованных отпусков составил 520 тыс. руб. , на 31.12.2023 год остаток резерва неиспользованных отпусков составлял 524 тыс. руб

### **Раздел 9. Информация об обеспечении обязательств**

В соответствии с п.9.1 договора № 01410021/40003200 от 04.02.2022г об открытии кредитной линии в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Заемщика (Общество) по договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей, предусмотренных условиями договора, Общество предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору (ПАО СБЕРБАНК):

Недвижимое имущество:

- земельный участок с кадастровым номером 77:02:0025015:1431 по адресу: г.Москва, Северный р-он, ул.Новодачная, земельный участок 67/68 и своевременного и полного выполнения обязательств по данному договору. Залоговая стоимость 43 619 тыс. руб;

Имущественные права (требования) (залог/последующий залог):

-Имущественные права (требования) на строящиеся площади Апартаменты общей площадью 19254,83 кв.м., Количество: 488 шт. Залоговой стоимостью не менее 3723640380,00 (Три миллиарда семьсот двадцать три миллиона шестьсот сорок тысяч триста восемьдесят) рублей.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади нежилых помещений общей площадью 676,48 кв.м., Количество: 5 шт. Залоговой стоимостью не менее 83106900,00 (Восемьдесят три миллиона сто шесть тысяч девятьсот) рублей.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади Машино-места общей площадью 1118,69 кв.м., Количество: 78 шт. Залоговой стоимостью не менее 99 212 400,00 (Девяносто девять миллионов двести двенадцать тысяч четыреста) рублей.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади ДОО общей площадью 1225,62 кв.м., Количество: 1 шт.; Залоговой стоимостью не менее 102 081 312,00 (Сто два миллиона восемьдесят одна тысяча триста двенадцать) рублей.

- Имущественные права (требования) на строящиеся площади помещения УК общей площадью 66,31 кв.м., Количество: 1 шт.; Залоговой стоимостью не менее 9 600,00 (Девять тысяч шестьсот) рублей.

- Имущественные права (требования) на возводимые объекты инженерной инфраструктуры, инженерные сети и коммуникации, необходимые для эксплуатации Объекта по договору генерального подряда на строительство Объекта (сети водоснабжения, бытовой канализации, ливневой канализации, теплоснабжения, электроснабжения); Залоговой стоимостью не менее 104 504 246,40 (Сто четыре миллиона пятьсот четыре тысячи двести сорок шесть) рублей 40 копеек.

- Доля участия в уставном капитале 100% (залог / последующий залог): Залоговая стоимость 10 000,00 руб (Десять тысяч рублей).

Общий размер выданных Обществом обеспечений на 31.12.2023г. составил 4 156 184 тыс. руб., на 31.12.2022г. 3 670 605 ты руб. указанные суммы учитываются на счете 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» и отражены в разделе 8 «Обеспечение обязательств».

05.07.2017 года между ООО «Техносити» и Карповой Любовью Сидоровной были заключены предварительный договор купли-продажи жилого дома. По договору Обществом был уплачен обеспечительный платеж в размере 2 000 000 руб. В обеспечение исполнения обязательств, возникших на основании этого договора был заключен договор залога недвижимого имущества №АДТ-10/17 от 05.07.17г. Согласно договора залога Залогодатель Карпова Любовь Сидоровна передала в залог Залогодержателю ООО «Техносити» следующее недвижимое имущество:

- Жилой дом, общей площадью 379,3 кв. метров, по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, д. Ямонтово, ул. Звездная, д. 16, с кадастровым номером: 77:17:0130204:370.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под застройку, общей площадью 1 754 кв. метров, по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, д. Ямонтово, уч. № 16 с кадастровым номером: 77:17:0000000:840.

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: под застройку, общей площадью 763 кв. метров, по адресу: г. Москва, п. Воскресенское, д. Ямонтово, уч. № 16/1 с кадастровым номером: 50:21:0130304:419.

Залог полученный учитывается на счете 008 «Обеспечения обязательств и платежей выданные» и отражены в разделе 8 «Обеспечение обязательств».

**Раздел 10. Операции со связанными сторонами**

Связанными сторонами общества в 2023 г. являлись:

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия связанной стороной в уставном капитале (%)
1	АСПЕКТ, ООО (ОГРН 1237700661945)	Дочка Совладельца, >50%	
2	АСТЕРА, ООО (ОГРН 1237700827143)	Дочка Совладельца, >50%	
3	ГК ОСНОВА, АО (ОГРН 1167746614530)	Совладелец, >=20%	
4	ГРАНДОРИОН, ООО (ОГРН 1217700426899)	Общий руководитель	
5	ОБЛСТРОЙИНВЕСТ, ООО (ОГРН 1107746833908)	Дочка Совладельца, >50%	
6	ОМ, ООО (ОГРН 1157746893248)	Дочка Совладельца, >50%	
7	РЕАЛПРЕСТИЖ, ООО (ОГРН 1197746511203)	Дочка Совладельца, >50%	
8	РКК, ООО (ОГРН 1217700631521)	Дочка Совладельца, >50%	
9	САТЕЛЛИТСТРОЙ, ООО (ОГРН 1217700017754)	Дочка Совладельца, >50%	
10	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ, ООО (ОГРН 1151690018996)	Дочка Совладельца, >50%	
11	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬТАИР, ООО (ОГРН 1217700148566)	Дочка Совладельца, >50%	
12	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ, ООО (ОГРН 1217700060401)	Дочка Совладельца, >50%	
13	СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКОСТРОЙ, ООО (ОГРН 1205000053345)	Дочка Совладельца, >50%	
14	ЭВО ЛАЙФ, ООО (ОГРН 1217700343827)	Дочка Совладельца, >50%	
15	Белов Евгений Александрович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
16	Власова Юлия Александровна	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	

17	Волхонский Вадим Борисович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
18	Гунба Сергей Викторович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
19	Еремеев Олег Валерьевич	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
20	Илюхин Павел Викторович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
21	Нелюбин Роман Витальевич	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
22	Попов Евгений Владимирович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
23	Сазонова Алина Юрьевна	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
24	Салыков Андрей Иванович	Руководитель контрол. ЮЛ, >50%	
25	Сибренков Игорь Львович	Руководитель	
26	Бенефициарный владелец	Ганзюк Сергей Семенович	

Операции со связанными сторонами приведены в таблице:

Компания / контрагент	Суть операции (сделки) между сторонами	Сальдо на 01.01.2023 (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента, тыс.руб.	Сумма операции: (отгружено (-) либо получено (+) товаров, работ, услуг), тыс. руб.	Сумма денежных поступлений от контрагента (+) либо оттока денежных средств в адрес контрагента (-), тыс. руб.	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г. (+) задолженность общества, (-) задолженность контрагента
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор аренды офиса №АДТ-5/17(ГКО-102/17) от 04.05.2017	-	188	-173	15
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор тех. заказчика №ТХС-14/21(ГКО-727/21) от 10.08.2021	96 778	15 000	-11 778	-
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Агентский договор ТХС-15/21(ГКО-739/21) от 28.09.2021	-11 120	189 800	-191 971	-13 291
АО "ГРУППА КОМПАНИЙ "ОСНОВА" ОГРН 1167746614530	Договор ТХС-18/21(ГКО-810/21) от 01.07.2021 бухгалтерское обслуживание	18	81	-78	21
ООО «ОБЛСТРОЙИН	Договор с техзаказчиком ТХС-40/20(ОСИ-	-	300	-300	-

ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	201/20) от 23.10.2020				
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор с техзаказчиком ТХС-60/19(ОСИ-94/19) от 15.07.2019	503	23 540	-24 219	-176
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор ТХС-19/21(ОСИ-67/21) от 20.09.2021 с генподрядчиком	-395 056	3 239 888	-3 021 817	-176 985
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор ТХС-9/22(ОСИ-24/22) от 01.03.2022 с проектные работы	-364	-	-	-364
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор ТХС-26/22(ОСИ-59/22) от 01.06.2022 с сдача имущества в аренду	-	100	-100	-
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор ТХС-10/22(ОСИ-25/22) от 01.03.2022 с проектные работы	-686	-	-	-686
ООО «ОБЛСТРОЙИН ВЕСТ» (ОГРН 1107746833908)	Договор ТХС-9/23(ОСИ-99/23) от 15.03.2023 отделочные работы	-	1 198	-1 198	-
Сибренков Игорь Львович	Заработная плата	-	1 290	-1 290	-

Резерв по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

**Вознаграждения основному управленческому персоналу: генеральному директору**

тыс. руб.

Наименование	Общая величина вознаграждений за текущий период	Общая величина вознаграждений за аналогичный период прошлого года
<b>краткосрочные вознаграждения, в т.ч.:</b> оплата труда; премии; отчисления с оплаты труда; ежегодный оплачиваемый отпуск; прочие выплаты; резерв по вознаграждениям; <b>дивиденды.</b> <b>долгосрочные вознаграждения, в т.ч.:</b> по окончании трудовой деятельности; в виде опционов эмитента, акций, паев и т.п.; иные долгосрочные вознаграждения	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 1 692 тыс. руб., в т.ч.: оплата труда = 1290тыс. руб.; отчисления с оплаты труда – 402 тыс. руб.;	Выплачивались краткосрочные вознаграждения в соответствии с трудовыми договорами и локальными нормативными актами 1864 тыс. руб., в т.ч.: оплата труда – 1413тыс. руб.; отчисления с оплаты труда – 451тыс. руб.;

Вознаграждения, выплачиваемые основному управленческому персоналу, существуют в виде краткосрочных вознаграждений, выплачиваемых в течении отчетного

периода. Иных выплат, в том числе долгосрочных, основному управленческому персоналу не предусмотрено.

#### **Раздел 11. Условные факты хозяйственной деятельности**

На отчетную дату условные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

#### **Раздел 12. Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)**

На отчетную дату непокрытый убыток составляет – 242 333 тыс. руб.

На 31.12.2022г непокрытый убыток составлял 98 365 тыс. рублей.

#### **Раздел 13. Величина чистых активов**

По состоянию на конец отчетного года величина чистых активов Общества составила (242 323) тыс. руб. На конец предыдущего года – сумма чистых активов составила (98 355) тыс. руб.

#### **Раздел 14. Государственная помощь**

Наличие государственной помощи отсутствовало.

#### **Раздел 15. Совместная деятельность**

Общество не вело совместной деятельности в отчетном году.

#### **Раздел 16. Непрерывность деятельности**

В 2023 году Общество понесло чистые убытки в размере 143 968 тыс. руб. Эти убытки связаны с увеличением коммерческих расходов на продажу строящихся объектов долевого участия.

Убытки повлекли снижение чистых активов Общества. На конец 2023 года величина чистых активов имеет отрицательное значение и составляет – 242 323 тыс. руб.

Погасить полученные убытки, Общество планирует в последующие периоды, после 2023 года, путем получения чистой прибыли. Общество планирует ввести в эксплуатацию Комплекс зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, расположенных по строительному адресу: г. Москва, Новодачная ул., 67/68 в 1 квартале 2024г.

Общество реализует крупный инвестиционный проект по строительству Комплекса зданий гостиничного, нежилого, коммерческого, смешанного назначения с помощью заемных денежных средств. Размер задолженности перед поставщиками и подрядчиками не оказывает отрицательного влияния на деятельность Общества, погашение производится в соответствии с графиками, согласованными с контрагентами. Обязательства по выплате заработной платы и налоговых платежей выполняются своевременно и в полном объеме. Просроченные обязательства по выплате заработной платы и налоговых отчислений в бюджеты всех уровней отсутствуют. Судебные разбирательства или разбирательства по вопросам нормативно-правового регулирования, в которых ответчиком выступает Общество, отсутствуют.

Прочие финансовые, производственные и другие факторы, свидетельствующие о сомнениях в непрерывности деятельности не выявлены. Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным и последующих лет, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за

защитой от кредиторов; активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

### **Раздел 17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом**

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

### **Раздел 18. Исправление существенных ошибок предшествующих отчетных периодов**

Ошибочно не была отражена на 31.12.2021г задолженность по уведомлению Департамента городского имущества г.Москвы от 08.10.2021г об оплате за изменение вида разрешенного использования земельного участка в сумме 336 126тыс.руб.

#### **Изменение показателей бухгалтерского баланса на 31.12.2021 (в тыс.руб.)**

Наименование показателя	Код строки	На 31.12.2021 до исправления	Исправления	На 31.12.2021 после исправления
Запасы	1210	289 332	+336 126	625 458
Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		236 927	+336 126	573 053
Прочие обязательства	1450	352	+224 084	224 436
Кредиторская задолженность	1520	53 125	+112 042	165 167

### **Раздел 19. Раскрытие информации в соответствии с Информацией Минфина РФ № ПЗ-9/2012 «О раскрытии информации о рисках хозяйственной деятельности организации в годовой бухгалтерской отчетности»**

Общество подвержено группе рисков, не зависящих от действия самой организации: введение санкций, увеличение ключевой процентной ставки, падение курса рубля.

#### **1. Финансовые риски**

Общество значительно подвержено рыночному риску и риску ликвидности, отраслевому риску.

##### **1.1 Отраслевые риски**

Общество подвержено группе финансовых рисков, а именно отраслевым рискам.

Отрасль деятельности Общества – строительство жилых и нежилых (апартаментов, кладовых и машино-мест) зданий.

Основными проблемами отрасли являются: общая экономическая нестабильность, продолжение пандемийных ограничений, наличие рабочей силы, материалов, ограничение льготной ипотеки на приобретение коммерческой недвижимости, превышение первоначального бюджета. Все это может привести к снижению объема доходов.

##### **1.2.**

Рыночный риск (риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски).

Риск изменения процентной ставки

У Общества заключены договора займа и кредита. Согласно условиям договора процентная ставка может быть в одностороннем порядке повышена в случае увеличения ключевой ставки ЦБ. Таким образом, руководство считает, что Общество подвержено риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

Валютный риск

Общество не оказывает услуги, не продает продукцию, не приобретает товары и не привлекает заемные средства в валюте. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено влиянию валютного риска.

Риск изменения цен на товары.

Общество является покупателем продукции различных поставщиков и результатов работ подрядчиков. Руководство считает, что Общество подвержено влиянию риска изменения цен на товары, работы и услуги.

1.3. Кредитный риск

Риск того, что Общество понесет финансовые убытки, если единственный учредитель не выполнит свои обязательства по предоставленным заемным средствам, отсутствует.

1.4. Риск ликвидности

В настоящее время у Общества существуют высокие риски ликвидности по причине отсутствия оптимального соотношения собственного и заемного капитала.

2. Правовые риски

(связанные с изменением валютного регулирования)

Внутренний рынок:

Риски, связанные с возможностью изменения валютного регулирования, в настоящее время рассматриваются Обществом, как несущественные.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением валютного регулирования на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с отсутствием операций Общества на внешнем рынке.

2.1. Риски, связанные с изменением налогового законодательства

Внутренний рынок:

Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Общество внимательно следит за текущими изменениями налогового законодательства. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства и налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы.

Внешний рынок:

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

3. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основной объем реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

#### 4. Репутационные риски

Репутационный риск связан с уменьшением числа покупателей (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

### **Раздел 19. Исправление ошибок в бухгалтерском учете**

Обществом не выявлены ошибки в предшествующем отчетном периоде.

### **Раздел 20. События, произошедшие после отчетной даты**

Событий, способных повлиять на принятие решений заинтересованными пользователями, произошедших после отчетной даты нет.

В период после отчетной даты и до подписания отчетности не принимались решения о реорганизации Общества. Крупные сделки, связанные с приобретением и продажей основных средств и финансовых вложений, не осуществлялись.

Руководству Общества неизвестно о каких-либо событиях (фактах хозяйственной деятельности) после отчетной даты (период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности), которые бы оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, и которые требуют отражения или раскрытия в отчетности.

## **21. Информация по сегментам**

Информация по операционным сегментам не выделяется, так как нет видов определенных услуг (товаров), оказание которых подвержено рискам и получению прибылей, отличным от рисков и прибылей по другим услугам (товарам).

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

19.02.2024

Генеральный директор

Сибренков Игорь Львович