

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год

1. Данные об организации.

Наименование организации: Акционерное общество "Специализированный застройщик "ГЕОПРИБОР"

ОГРН 1027700342328, дата присвоения ОГРН 22.10.2002 г.

ИНН/КПП 7705022285/770501001

Дата создания (государственной регистрации) 15 декабря 1994 г. (Свидетельство Московской регистрационной палаты № 035.077 от 15.12.1994 г.)

Место нахождения: 115184, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Замоскворечье, ул. Большая Татарская, д. 7, помещ.5Г/2

Обособленных подразделений и филиалов нет.

2. Уставной капитал 104 280 руб.

3. Участники (акционеры)

ФИО/Наименование юр. лица	Количество акций	Номинальная стоимость акций	Сумма	Доля в УК
Карлов Алексей Владимирович	1401	40	56 040,00	0,5374
Лачков Виталий Александрович	675	40	27 000,00	0,2589
Борисов Алексей Сергеевич	98	40	3 920,00	0,0376
Лаврушин Андрей Евгеньевич	98	40	3 920,00	0,0376
Прочие	335	40	13 400,00	0,1285
Итого	2 607		104 280,00	1,0000

Количество акций полностью оплаченных – 2 607 шт.

4. Бенефициарные владельцы Карлов Алексей Владимирович, Лачков Виталий Александрович

5. Связанные стороны

1)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2023 год (тыс. руб.)
Чекан Николай Иванович	Генеральный директор Общества, член Совета директоров	Заработная плата	3 503

2)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2023 год (тыс. руб.)
Ергакова Ольга Петровна	Главный бухгалтер, член Совета директоров	Заработная плата	1 682

3)

ФИО	Характер отношений
Карлов Алексей Владимирович	Физическое лицо, владеющее 53,74% акций в уставном капитале

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2022	Остаток процентов по займу на 31.12.2022	Начислено процентов за 2023 г.	Возвращено займов в 2023 году	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023
29.04.2021	20 000	31.12.2030	20 000	1 619	807	19 289	711	2 426
19.10.2021	19 000	31.12.2030	19 000	1 511	1 283	-	19 000	2 793
06.12.2022	25 000	31.12.2030	25 000	75	1 250	-	25 000	1 325
14.03.2023	65 000	31.12.2030	-	-	2 935	65 000	0	2 935
14.03.2023	3 159	31.12.2030	-	-	181	1 211	1 948	181
07.06.2023	10 000	31.12.2030	-	-	454	-	10 000	454
Итого за 2023	78 159				6 909	85 500		
ВСЕГО	142 159		64 000		6 909	85 500	56 659	10 114

4)

ФИО	Характер отношений
Лачков Виталий Александрович	Председатель Совета директоров, физическое лицо, владеющее 25,89% акций в уставном капитале

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2022	Остаток процентов по займу на 31.12.2022	Начислено процентов за 2023 г.	Возвращено займов в 2023 году	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023
02.04.2021	1 600	31.12.2030	1 600	125	72	-	1 600	197

5)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
Очередко Вадим Александрович	Член Совета директоров до 14.06.2023 г.	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

6)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
Меркулов Александр Александрович	Член Совета директоров с 14.06.2023 г.	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

7)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
Напаскина Наталья Владимировна	Член Совета директоров	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

8)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2023 год (тыс. руб.)
ООО «РАРИТЕКС»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «РАРИТЕКС» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -25% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)	Оказание услуг по договору № 01-И/21 от 01.02.2021 г. на управление проектом	54 600
		Услуги по управлению проектом Агентская часть договора	39 685

9)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций	Сумма за 2023 год (тыс. руб.)
ООО «Р. ИНЖИНИРИНГ»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «Р.ИНЖИНИРИНГ» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -25% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)	Оказание услуг по договору генерального подряда 01/2023/БТ-ГП от 23.03.2023, строительство	230 230
		генподрядные услуги Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023	37 500
		Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023 (генподрядные проектные)	7 700
		Договор подряда № 02/2023/БТ-ГП от 20.06.2023 (Авторский надзор)	3 600
			2 767

10)

Наименование юр. лица	Характер отношений
ООО «Грента»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «Грента» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -50% уставного капитала, Лачков В.А.-50% уставного капитала)

Операции со связанным лицом, тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2022	Остаток процентов по займу на 31.12.2022	Начислено процентов за 2023 г.	Возврат займов в 2023 году	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023
29.09.2009	38 000	31.12.2030	38 000	5 556	950	-	38 000	6 506
28.04.2021	4 480	31.12.2030	4 480	526	314	-	4 480	839
12.12.2019	2 800	31.12.2030	2 800	598	196	-	2 800	794
03.09.2021	1 800	31.12.2030	1 800	167	126	-	1 800	293
ИТОГО	47 080	-	47 080	6 847	1 586	-	47 080	8 432

11)

Наименование юр. лица	Характер отношений
ООО «ФинМарк-Недвижимость»	На АО «Специализированный застройщик «ГЕОПРИБОР» и ООО «Грента» оказывает существенное влияние одно и то же физическое лицо (Карлов А.В. -75% уставного капитала, Лачков В.А.-25% уставного капитала)

Операции со связанным лицом, в тыс. руб.:

Дата займа	Сумма займа	Дата погашения займа	Остаток основного долга на 31.12.2022	Остаток процентов по займу на 31.12.2022	Начислено процентов за 2023 г.	Возвращено займов в 2023 году	Остаток основного долга на 31.12.2023	Остаток процентов по займу на 31.12.2023
06.07.2020	2 000	31.12.2030	2 000	312	85	-	2 000	312
29.10.2020	4 000	31.12.2030	4 000	390	180	-	4 000	570
09.08.2021	1 219	31.12.2030	1 219	119	85	-	1 219	204
28.09.2021	800	31.12.2030	800	70	56	-	800	126
ИТОГО	8 019	-	8 019	891	406	-	8 019	1 213

12)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
ООО «Теплоэлектрические коммуникационные системы» г. Воронеж	Доля общества в уставном капитале юр. лица составляет 60%	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

13)

ФИО/Наименование юр. лица	Характер отношений	Вид операций
ООО «Российско - Крымское предприятие «Межрегиональное агентство энергосбережений» г. Севастополь.	Доля общества в уставном капитале юр. лица составляет 80%	В отчетном периоде Общество не проводило операций со связанной стороной.

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и с учетом принципа непрерывности деятельности.

6. Основные положения учетной политики:

Учет основных средств

1. Учет основных средств (далее – ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

2. Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на его приобретение, создание списываются на расходы единовременно в составе материально-производственных запасов. Списание малоценных основных средств оформляется первичными документами по учету материалов.
3. Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав ОС, стоимость таких активов принимается на забалансовый учет.
4. Срок полезного использования ОС устанавливается приказом руководителя, исходя из технических характеристик объекта и ожидаемого срока его использования.
5. В учете выделяются следующие группы однородных объектов ОС: здания, машины и оборудование (кроме офисного), офисное оборудование, транспортные средства, другие виды ОС.
6. Переоценка основных средств не производится.
7. Проверка ОС на обесценение не проводится.
8. Амортизация основных средств начисляется линейным способом.
9. Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.
10. Финансовый результат от выбытия ОС формируется на счете учета расчетов с покупателем (на счете 62), а затем относится на счет учета прочих доходов и расходов.
11. В бухгалтерской отчетности за первый период применения ФСБУ 6/2020 организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом проводится единовременная корректировка балансовой стоимости ОС на начало отчетного периода в соответствии с переходными положениями ФСБУ 6/2020 «Основные средства».
12. Организация отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» перспективно (без изменения ранее сформированных данных бухгалтерского учета).

Учет нематериальных активов

13. Амортизация нематериальных активов начисляется линейным способом. Суммы амортизации, начисленные по нематериальным активам, отражаются на счете 05 «Амортизация нематериальных активов».
14. Переоценка нематериальных активов не производится.
15. Проверка нематериальных активов на обесценение не производится.

Учет материально-производственных запасов

16. Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы, отражаются на счете 10 «Материалы». Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются.
17. Единицей бухгалтерского учёта устанавливается номенклатурный номер (наименование).
18. При отпуске материалов в производство, списании запасов, себестоимость запасов рассчитывается по средней себестоимости.
19. Средняя себестоимость рассчитывается периодически по мере поступления каждой новой партии запасов.

20. Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, стоимость таких материалов после их передачи в эксплуатацию принимается на забалансовый учет.
21. ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. (п.2 ФСБУ 5/2019)
22. Последствия изменения учётной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 отражаются перспективно.
23. Резерв под обесценение материалов создается по результатам инвентаризации при наличии ТМЦ, требующих оценки на обесценение.

Учет затрат на производство

24. Затраты на создание инвестиционного актива собираются на счете 08.3 с отражением в бухгалтерской отчетности по статье «Запасы».

Объект строительства по адресу Большая Татарская, 21 признается инвестиционным активом, поскольку его подготовка к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов.

На 08 счете затраты собираются по отдельным субконто:

- 1) по Строительству гостиничного комплекса в разрезе статей затрат (аренда земли, ИРД, комиссия банка по кредиту, проектные работы, процентные расходы по обязательству по аренде, прочие расходы, строительно-монтажные работы, проценты по займам, проценты по кредитам, проценты за рассрочку платежа, услуги ген подрядчика, услуги по управлению проектом, штрафы-пени по договорам, плата за резервирование кредитной линии);
- 2) по Затратам застройщика (аренда, арендные платежи и амортизация по ППА, материальные расходы, налоги и сборы, оплата больничного, оплата труда, страховые взносы, процентные расходы по обязательству по аренде, услуги банка);

Расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству инвестиционного актива собираются на счете 97.

В связи с изменением учетной политики в 2023 г. и отражением незавершенного капитального строительства в составе Запасов, а авансов на строительство в составе дебиторской задолженности с расшифровкой суммы в пояснениях к бухгалтерской отчетности, для сопоставимости данных проведена корректировка бухгалтерской отчетности ретроспективно на 31.12.2021 и 31.12.2022:

Изменены строки 1210 «Запасы», 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1230 «Дебиторская задолженность» (подробно в разделах 8.5, 8.6, 8.7).

В связи с этим изменились строки 1100 и 1120 на 31.12.2021 г. и на 31.12.2022 г.

	Строка 1100 на 31.12.2021г.	Строка 1100 на 31.12.2022г.
Было	182 852	306 356
Стало	2 686	12 595
	Строка 1200 на 31.12.2021г.	Строка 1200 на 31.12.2022г.
Было	31 037	42 720
Стало	211 203	336 481

Создание резервов по сомнительным долгам

25. Резервы по сомнительным долгам создаются на конец каждого отчетного периода. Резервы по сомнительным долгам формируются на всю сумму дебиторской задолженности при таких обстоятельствах, как: - нарушение сроков оплаты; значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников; возбуждение процедуры банкротства в отношении должника; невозможность удержания имущества должника и т.п.

Оценочные обязательства

- 25.1 Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала. Сумма резерва рассчитывается как сумма расходов на предстоящие отпуска работникам, увеличенная на страховые взносы на обязательное пенсионное страхование, соцстрахование, медстрахование, страхование от несчастных случаев на производстве и проф. заболеваний.

Учет финансовых вложений

26. Финансовые вложения при их выбытии оцениваются по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Учет продаж

27. Выручка от реализации определяется по мере отгрузки товаров и передачи покупателю расчетных документов (метод «по отгрузке»).
28. Средства которые поступают от дольщиков на строительство объекта и размещаются на счетах эскроу приравнены с 01.01.2020 к целевому финансированию. Целевые средства доходом застройщика не признают. Разница между суммами, поступающими от дольщиков, в т. ч. с применением счетов эскроу и затратами на строительство представляет собой доход застройщика в виде экономии за счет средств дольщиков.

Учет налога на прибыль

29. Учет расчетов по налогу на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» балансовым методом.

Учет прибыли, остающейся в распоряжении предприятия

30. Периодичность и порядок распределения дивидендов определяется на основании решения собрания акционеров.

Учет кредитов и займов

31. Проценты по займам относятся на счет капстроительства (08), либо на счет прочих расходов (91.02) по фактическому использованию займа.

По займам, полученным на общие цели, но использованным для приобретения, сооружения или изготовления инвестиционного актива, сумма процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива определяется по формуле: $П_i = П_c \times С_i / В_z$, где $П_i$ – величина процентов, включаемая в стоимость инвестиционного актива; $П_c$ - сумма начисленных за отчетный период процентов по займам и кредитам на общие цели; $С_i$ - сумма израсходованных на инвестиционный актив средств из займов и кредитов на общие цели; $В_z$ – совокупная величина заимствований на общие цели.

Аренда

32. Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении договоров аренды, исполнение которых истекает до конца 2022 г.

33. Организация применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» только в отношении договоров аренды, исполнение которых началось с 1 января 2022 г.
34. Организация не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если договором не предусмотрен переход права собственности на предмет аренды к арендатору, а также если предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

Бухгалтерская отчетность.

35. Промежуточная бухгалтерская отчетность для предоставления кредиторам составляется ежеквартально.
36. Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Показатель является существенным, если его величина составляет 5% и более от показателя статьи.
37. Существенной считается ошибка, стоимостная оценка которой составляет 5 и более процентов от соответствующего итога (операции, группы операций или статьи отчетности).

7. Показатели финансово-хозяйственной деятельности:

Виды деятельности в 2023 году:

Вид деятельности	ОКВЭД	Сумма (тыс. руб.)	% от дохода
Основной: 71.12.2 Деятельность заказчика застройщика, генерального подрядчика	71.12.2	-	-
Дополнительный: Сдача внаем собственного недвижимого имущества	68.20.2		-

Основной деятельностью Общества является реализация проекта строительства Гостиничного комплекса с апартаментами по адресу: Москва, Б. Татарская, 21. В настоящее время Общество не имеет выручки от основной деятельности, не занимается другой деятельностью и осуществляет текущую деятельность за счет заемных средств.

Расходы Застройщика капитализируются обособленно наряду с расходами на строительство на счете 08 с отражением в бухгалтерском балансе в разделе «Запасы».

Расшифровка расходов:

- Себестоимость - 0
- Коммерческие расходы - 0
- Управленческие расходы-0

В соответствии с учетной политикой проценты по займам, отнесенные на счета прочих расходов (91.02) в 2023 году составили 3 358 тыс. руб.

- Прочие доходы:

Тыс.руб.

Наименование статей	2023 г.
Доходы прошлых лет	233
Восстановлен резерв по сомнительным долгам	40
Прочие	12
Курсовые разницы	5
ИТОГО	290

- Прочие расходы

Тыс. руб.

Наименование статей	2023 г.
Дебиторская задолженность с истекшим сроком давности	583
ДМС	1 809
НДС	104
Расходы, связанные с ликвидацией основных средств	68
Прочие	100
ИТОГО	2 664

8. Расшифровка показателей бухгалтерского баланса

8.1. НМА (строка 1110)

НМА в 2023 году отсутствовали.

8.2. Основные средства (строка 1150) в тыс. руб.

Наименование групп основных средств	2023	2022	2021
Основные средства, всего	717 441	2 963	178
В т. ч. Здания	-	68	92
Машины и оборудование (кроме офисных)	-	-	41
Офисное оборудование	372	640,5	45
Другие виды основных средств	1 785	2 254,5	-

Арендованные помещения	26 096,5	-	-
Арендованные земельные участки	689 187,5		

В 2023 году в составе основных средств отражены арендованные офис и земельный участок под строительство.

В связи с переходом бухгалтерского учета с 01 января 2022 г. на ФСБУ 6/2020 "Основные средства" основные средства с первоначальной стоимостью ниже лимита (100 000 руб.) были переведены в малоценное оборудование.

В связи с началом строительства на земельном участке по ул. Большая Татарская, 21 Гостиничного комплекса с апартаментами здания, числящиеся на балансе Общества, в 2023 году были снесены. В связи с этим из состава основных средств выбыла система пожарной сигнализации.

Общество в 2023 году не имело лизингового имущества.

8.3. Финансовые вложения (строка 1170)

Долгосрочные финансовые вложения на 31 декабря 2023 г.

№ п/п	Наименование предприятия	Вид финансовых вложений	Размер финансовых вложений	Сумма, руб.
1	ООО «Теплоэлектрические коммуникационные системы», г. Воронеж	Доля в уставном капитале	60%	6 000
2	ООО «Российско - Крымское предприятие «Межрегиональное агентство энергосбережений», г. Севастополь.	Доля в уставном капитале	80%	126 570

8.4. Отложенные налоговые активы (строка 1180)

В 2023 г. отложенные налоговые активы составили 228 404 тыс. руб., в том числе:

Оценочные обязательства и резервы (резерв неиспользованных отпусков) – 367 тыс. руб.:

Убыток прошлых лет – 29 973 тыс. руб.

Арендные обязательства – 198 064 тыс. руб.

8.5. Прочие внеоборотные активы (строка 1190)

В связи с изменением учетной политики в 2023 г. и отражением незавершенного капитального строительства в составе Запасов, а авансов на строительство в составе дебиторской задолженности с расшифровкой суммы в пояснениях к бухгалтерской отчетности, для

сопоставимости данных проведена корректировка бухгалтерской отчетности ретроспективно на 31.12.2021 и 31.12.2022:

Изменены строки 1210 «Запасы», 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1230 «Дебиторская задолженность»:

- строка 1190 баланса за 2021 г по графе «На 31 декабря 2021 г.» уменьшена на сумму 180 166 тыс. руб.,

- строка 1190 баланса за 2022 год по графе «На 31 декабря 2022 г.» уменьшена на сумму 293 761 тыс. руб.

	Строка 1190 на 31.12.2021 г.	Строка 1190 на 31.12.2022 г.
Было	180 166	293 838
	В т. ч. строка 1191 незавершенное капстроительство 144 894	В т. ч. строка 1191 незавершенное капстроительство 268 569
	строка 1192 авансы на строительство 35 272	строка 1192 авансы на строительство 25 192
Стало	0	77

8.6. Запасы (строка 1210)

Запасы на 31.12.2023 составляют 1 090 765 тыс. руб. в т. ч.:

- 1) 2 181 руб. (сувениры и прочие материалы на складе счет 10);
- 2) Незавершенное строительство 1 088 584 тыс. руб.

В связи с изменением учетной политики в 2023 г. и отражением незавершенного капитального строительства в составе Запасов, а авансов на строительство в составе дебиторской задолженности с расшифровкой суммы в пояснениях к бухгалтерской отчетности, для сопоставимости данных проведена корректировка бухгалтерской отчетности ретроспективно на 31.12.2021 и 31.12.2022:

Изменены строки 1210 «Запасы», 1210 «Прочие внеоборотные активы», 1230 «Дебиторская задолженность»:

- строка 1210 баланса за 2021 г по графе «На 31 декабря 2021 г.» увеличена на сумму 144 894 тыс. руб.;

- строка 1210 баланса за 2022 год по графе «На 31 декабря 2022 г.» увеличена на сумму 268 569 тыс. руб.

	Строка 1210 на 31.12.2021г.	Строка 1210 на 31.12.2022г.
Было	0	0
Стало	144 894	268 569

Резерв на обесценение ТМЦ не создавался, так как по результатам инвентаризации не выявлены ТМЦ, требующие оценки на обесценение.

8.7. Дебиторская задолженность (строка 1230)

Наименование	2023 г., тыс. руб.	2022 г., тыс. руб.	2021 г., тыс. руб.
Расчеты с покупателями и заказчиками	857	897	586

Авансы выданные	103 087	6 084	5 440
Прочие	23 760	468	412
Авансы на строительство	102 534	25 192	35 272
Резерв по сомнительным долгам	-1 630	-1 670	-846
Итого	228 608	30 971	40 864

В авансах на строительство инвестиционного актива (незавершенное капитальное строительство) на 31.12.2023г. в размере 102 534 тыс. руб. отражены авансы ООО «РАРИТЕКС», ИНН 7720645710, договор управления проектом, ООО «Р. Инжиниринг», ИНН 9725112124, договор генерального подряда.

В связи с изменением учетной политики в 2023 г. и отражением незавершенного капитального строительства в составе запасов, а авансов на строительство в составе дебиторской задолженности с расшифровкой суммы в пояснениях к бухгалтерской отчетности, для сопоставимости данных проведена корректировка бухгалтерской отчетности ретроспективно на 31.12.2021 и 31.12.2022:

Изменены строки 1210 «Запасы», 1190 «Прочие внеоборотные активы», 1230 «Дебиторская задолженность»:

- строка 1230 баланса за 2021 г по графе «На 31 декабря 2021 г.» увеличена на сумму 35 272 тыс. руб.,

- строка 1230 баланса за 2022 г по графе «На 31 декабря 2021 г.» увеличена на сумму 25 192 тыс. руб.,

	Строка 1230 на 31.12.2021г.	Строка 1230 на 31.12.2022г.
Было	5 592	5 779
Стало	40 864	30 971

8.8. Финансовые вложения (строка 1240)

Краткосрочных финансовых вложений в 2023 году не было.

8.9. Денежные средства (строка 1250)

Наименование банка	Номер счета	Валюта счета	Сумма остатка на 31.12.2022	Сумма остатка на 31.12.2023
"Русьинианерсаланк" (ООО)	40702810000000000395	Руб.	12 040 679	194 621
ПАО СБЕРБАНК	40702810538000172850	Руб.		11 530
ПАО СБЕРБАНК	40702810238000093200	Руб.		52 039
ПАО СБЕРБАНК	40901810100020810499, аккредитив	Руб.		2 495 377 314

Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2023 г., руб.	Остаток денежных средств в кассе на 31.12.2022 г., руб.
14 778	3 435

Итого денежные средства на 31.12.2023 г., руб.	Итого денежные средства на 31.12.2022 г., руб.
2 495 650 282	12 044 114

8.10. Прочие оборотные активы (строка 1260)

На 31.12.2022 прочие оборотные активы составляли 4 419 тыс. руб., в том числе

Расходы будущих периодов (расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству Объекта)
- 4 414 тыс. руб.;

Неисключительные права на лицензионное программное обеспечение - 5 тыс. руб.

На 31.12.2023 прочие оборотные активы составляют всего -46 344 тыс. рублей в т. ч.:

Расходы будущих периодов (расходы на маркетинг, PR и брокеридж по строительству Объекта по адресу Москва, Б. Татарская, 21)
- 46 344 тыс. руб.

8.11. Переоценка оборотных активов (строка 340)

По строке 1340 баланса на сумму 2 336 тыс. руб. на 31.12.2022 отражен добавочный капитал по переоценке основных средств 1998 года.

В результате сноса зданий и выбытия их из состава основных средств добавочный капитал списан на счета прибыли.

8.12. Добавочный капитал (без переоценки) (строка 1350)

Сумма 150 000 тыс. рублей по строке 1350 баланса является вкладом акционеров в имущество Общества.

В 2023 году вклады акционеров в имущество увеличились на 7 500 тыс. рублей.

8.13. Заемные средства долгосрочные (строка 1410) , тыс. руб.

Долгосрочные кредиты и займы, тыс. руб.

Все займы и кредиты предоставлены в рублях.

Тыс. руб.

Кредитор/ Займодавец, ИНН	Продукт (кредит, овердрафт, займ, иное)	Дата и номер договора	Дата погашения	Сумма долга на 31.12.2023	Начисленные проценты на 31.12.2023
ООО "Грента" (правопреемник ООО "Объединенные финансы"), ИНН 7743020666	Денежный заём	Договор 01/2009-3М от 29.09.2009	31.12.2030	38 000,00	6 506,06
ООО "Грента, ИНН 7743020666	Денежный заём	Договор б/н от 12.12.2019	31.12.2030	2 800,00	794,05

КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор б/н от 06.12.2022	31.12.2030	25 000,00	1 325,34
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор № 2 от 14.03.2023	31.12.2030	1 947,52	181,41
Компания "ГЕЛКРА Варенхандельсгезелль шафт м.б.Х." (GELKRA Warenhandels-gesellschaft m.b.H.), Австрия	Денежный заём	Соглашение о новации долга от 10.11.2022	01.04.2029	63 457,71	1 808,11
АО «НИИТЭХИМ», ИНН 7728014805	Денежный заём	Договор б/н от 10.02.2021	31.12.2030	9 000,00	991,59
ПАО СБЕРБАНК, ИНН 7707083893	Кредит	Договор 380B00DIS от 16.12.2022	16.12.2027	3 499 405,39	51 295,93
ООО "Грента", ИНН 7743020666	Денежный заём	договор б/н от 28.04.2021	31.12.2030	4 480,00	839,42
ООО "Грента", ИНН 7743020666	Денежный заём	договор б/н от 03.09.2021	31.12.2030	1 800,00	293,08
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	Договор б/н от 19.10.2021	31.12.2030	19 000,00	2 793,39
ЛАЧКОВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ, ИНН 772913436316	Денежный заём	Договор б/н от 02.04.2021	31.12.2030	1 600,00	197,26
ООО "ВЕЙТУС", ИНН 7705418760	Денежный заём	Договор б/н от 23.07.2021	31.12.2030	3 500,00	596,73
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 06.07.2020	31.12.2030	2 000,00	311,56
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 29.10.2020	31.12.2030	4 000,00	570,49
ООО "ФинМарк- Недвижимость", ИНН 7725848979	Денежный заём	Договор б/н от 09.08.2021	31.12.2030	1 219,00	204,32
КАРЛОВ АЛЕКСЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ИНН 772906990570	Денежный заём	договор б/н от 07.06.2023	31.12.2030	10 000,00	453,70
Прочие				2 354,07	9 969,74
ИТОГО	х	Х		3 689 563,69	79 132,18

8.14. Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)

Отложенные налоговые обязательства на 31.12.2023г. всего 220 361 тыс. руб., в том числе:

1) По инвестиционному активу (незавершенному капитальному строительству) (проценты по займам, которые в бухгалтерском учете отнесены на счет 08 (капстроительство), а в налоговом учете приняты как внереализационные расходы, по процентам за рассрочку платежа за первый год аренды земельного участка, разницы БУ и НУ по зарплате, на сч. 08.03) - 37 351 тыс. руб.

2) По арендованным основным средствам (офис и земельный участок) - 143 057 тыс. руб.

3) По процентам по арендным обязательствам - 39 953 тыс. руб.

8.15. Оценочные обязательства долгосрочные (строка 1430)

Долгосрочные оценочные обязательства на 31.12.2023 отсутствуют.

8.16. Прочие обязательства долгосрочные (строка 1450)

Прочие долгосрочные обязательства на 31.12.2023г. по арендованным основным средствам составляют 790 556 тыс. руб.

8.17. Заемные средства краткосрочные (строка 1510)

Заемные средства краткосрочные отсутствуют.

8.18. Кредиторская задолженность краткосрочная (строка 1520), тыс. руб.

Наименование	2023 г.	2022 г.	2021 г.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	6 870	439	303
Авансы полученные	179	179	995
Расчеты по налогам и взносам	375	5 212	1 921
Прочая	7	662	682
НДС по авансам	-30	-30	-165
Итого	7 401	6 462	3 736

8.19. Оценочные обязательства краткосрочные (строка 1540)

Краткосрочные оценочные обязательства всего 1 837 тыс. руб., в том числе:

Резервы предстоящих расходов на оплату отпусков - 1 837 тыс. руб. (резерв отпусков 1575,5 тыс. руб., страховые взносы 261,5 тыс. руб.).

8.20. Прочие обязательства (краткосрочные) (строка 1550)

Прочие краткосрочные обязательства в 2023 году отсутствовали.

9. Финансовый результат, расчет расхода по налогу на прибыль

	Показатель/порядок расчета	Сумма, тыс. руб.
А	Прибыль до налогообложения	-5 732
	Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	
1	Отложенный налог на начало периода	7 921

2	Отложенный налог на конец периода	8 042
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	121
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 99.02.Т (со знаком "минус")	-
5	Доход по налогу за отчетный период (3) + (4)	121
6	Условный доход по налогу - (А) * 20%	1 147
7	Постоянный налоговый расход (5) - (6)	-1 026
8	Чистая прибыль (убыток) (А) + (5)	-5 611

Совокупный финансовый результат периода – убыток 3 275 тысяч рублей.

10. Отчет об изменениях капитала

В целях соблюдения контрольных соотношений по основным показателям бухгалтерской отчетности, корректируются показатели в пределах 1 тысячи рублей, образовавшиеся из-за округлений.

Для соответствия показателей отчетности контрольным соотношениям изменена строка 3200 «Величина капитала на 31.12.2022 года», графа «Итого»

	строка 3200 графа «Итого»
Было	10 569
Стало	10 570

11. Отчет о движении денежных средств

Данные в отчете о движении денежных средств показаны свернуто (за вычетом НДС).

Отрицательно сальдо денежных потоков по текущим операциям связано с тем, что в 2023г. Общество осуществляло строительство Гостиничного комплекса с апартаментами по адресу Москва, Большая Татарская, 21, и не занималось другой деятельностью. Расходы по текущим операциям осуществлялись за счет заемных средств.

12. Забалансовые счета

Номер счета	Вид актива/обязательства	Сумма, тыс. руб.
МЦ.04	Офисная мебель стоимостью меньше 100 тыс. руб.	1018
МЦ.04	Офисное оборудование (компьютеры, принтеры) стоимостью меньше 100 тыс. руб.	546

МЦ.04	Прочий инвентарь и хозяйственные принадлежности	119
008	Договор эскроу 02/2023/БТ-ДДУ/В-124 от 19.09.2023г. Борисова Екатерина Валериевна	2 000
009	Договор залога имущественных прав №380B00D1S/И1 от 18.05.2023г. Договор ипотеки №380B00D1S/И1 от 17.02.2023г.	10 964 908 1 840 252

13. Судебные разбирательства, незавершенные на 31.12.2023 г.

Судебные разбирательства, незавершенные на 31.12.2023 г. отсутствовали.

14. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты не было.

01 апреля 2024 г.

Генеральный директор



Чекан Н.И.