

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

по бухгалтерской отчетности

Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити»

(ООО «Жилой квартал Сити»)

за 2023 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

УЧАСТНИКАМ ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЖИЛОЙ КВАРТАЛ СИТИ»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» (ОГРН 5167746175350), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2023 года, отчета о финансовых результатах за 2023 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе, отчета об изменениях капитала за 2023 год и отчета о движении денежных средств за 2023 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2023 год, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Жилой квартал Сити» по состоянию на 31 декабря 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете, но не включает годовую бухгалтерскую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой бухгалтерской отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой бухгалтерской отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, и в рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой бухгалтерской отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской отчетности в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой бухгалтерской отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой бухгалтерской отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши

выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Директор
ООО «Аналитика»
ОРНЗ 22006017371



Андреева Виктория Владимировна

Руководитель аудита
ОРНЗ 21806075968



Тимохова Ольга Николаевна

АУДИТОРСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

Общество с ограниченной ответственностью «Аналитика»
117105, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 1 оф. 804.
ОРНЗ 11706065267.

29 марта 2024 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2023 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2023
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"</u>	по ОКПО 04940823		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7703417626		
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	<u>123290, Москва г, Шмитовский проезд, дом 39, корпус 2, этаж 1, пом. XV, каб. 6-8</u>			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Аналитика"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7724405300
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1177746297827

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	4 019	5 767	7 515
1.1	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	4 019	5 767	7 515
	Приобретение нематериальных активов	11102	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	15 714	14 879	14 385
2.1	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	15 592	2 340	2 329
2.2	Приобретение объектов основных средств	11502	122	12 539	12 056
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	249 136	375 701	389 614
2.1	в том числе:				
	ОС переданные в аренду	11601	249 136	375 701	389 614
	Финансовые вложения	1170	10 000	3 210 000	3 210 000
3.1	в том числе:				
	Займы выданные	11701	10 000	3 210 000	3 210 000
	Отложенные налоговые активы	1180	310 555	502 425	258 795
	Прочие внеоборотные активы	1190	434	4 473	4 538
	Итого по разделу I	1100	589 858	4 113 245	3 884 847
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	22 611 031	28 369 278	22 947 455
	в том числе:				
	Материалы	12101	8	52	58
	Товары	12102	3 230	3 230	3 230
	Готовая продукция	12103	1 665 358	378 709	582 704

ООО
"Аналитика"

	Расходы по строительству (подготовке строительства)		20 942 435	27 987 288	22 361 465
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 453 849	2 632 578	1 901 224
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 142 351	1 495 575	2 345 742
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	190 248	262 703	353 090
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	193 180	15 968	16 025
	Расчеты по налогам и сборам	12303	132 607	812	88 623
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	549 554	1 134 258	1 601 684
	Расчеты по договорам долевого участия в долевом строительстве	12305	26 927	81 351	286 320
	Дебиторская задолженность по передаче объектов по ДДУ	12306	49 834	-	-
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 200 000	-	405 780
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	3 200 000	-	405 780
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12402	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	444 045	370 159	605 617
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	10
	Итого по разделу II	1200	29 851 276	32 867 590	28 205 827
	БАЛАНС	1600	30 441 134	36 980 835	32 090 674

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15	15	15
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 494 571)	(3 138 907)	(2 123 458)
	Итого по разделу III	1300	(1 494 556)	(3 138 891)	(2 123 443)
8.1	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 103 312	17 742 959	10 798 362
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	14 535 117	7 680 925
	Долгосрочные займы	14102	2 500 000	2 500 000	2 500 000
	Проценты по долгосрочным кредитам	14103	-	104 531	14 126
	Проценты по долгосрочным займам	14104	603 312	603 312	603 312
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 609	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	14 841	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочная кредиторская задолженность		14 841	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 120 762	17 742 959	10 798 362
8.1	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	21 349 931	7 363 249	8 243 130
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	20 597 000	6 846 572	7 919 770
	Проценты по краткосрочным кредитам	15102	752 931	516 677	323 360
5.3	Кредиторская задолженность	1520	7 448 532	14 995 038	15 159 926
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	276 154	93 694	175 727
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	109 701	91 723	92 917
	Расчеты по налогам и сборам	15203	81 418	5 838	10 100
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	7 669	18 926	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	1 974	2 620	1 012
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	215 223	29 367	64 885
	Обязательства по договорам участия в долевом строительстве	15207	6 756 393	14 752 869	14 815 147
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16 465	18 480	12 699
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	28 814 928	22 376 767	23 415 755
	БАЛАНС	1700	30 441 134	36 980 835	32 090 674

Руководитель



Данько О.С. по Дов.
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022

(расшифровка подписи)

28 марта 2024г.

ООО
"Аналитика"

✗

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2023 г.**

		Коды		
		0710002		
		31	12	2023
Организация	<u>Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"</u>	по ОКПО	04940823	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703417626	
Вид экономической деятельности	<u>Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика</u>	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
6.1	Выручка	2110	4 732 113	300 454
	Себестоимость продаж	2120	(995 828)	(205 527)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	3 736 285	94 927
7.1	Коммерческие расходы	2210	(238 818)	(283 916)
7.1	Управленческие расходы	2220	(901 765)	(616 858)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 595 702	(805 847)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
6.2	Проценты к получению	2320	160 650	99 279
7.2	Проценты к уплате	2330	(655 055)	(444 533)
6.2	Прочие доходы	2340	29 908	25 479
7.2	Прочие расходы	2350	(72 107)	(133 457)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 059 098	(1 259 079)
9.1	Налог на прибыль	2410	(414 762)	243 630
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(220 283)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(194 479)	243 630
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	1 644 336	(1 015 449)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	1 644 336	(1 015 449)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Данько О.С. по Дов.

ЖКС-28012022-02 от

28.01.2022

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

ООО
"Аналитика"

**Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Коды		
0710004		
31	12	2023
04940823		
ИНН		
7703417626		
по ОКВЭД 2		
71.12.2		
12300		16
по ОКПФ / ОКФС		384
по ОКЕИ		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2021 г.	3100	15	-	-	-	(2 123 458)	(2 123 443)
<u>За 2022 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	-	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	-	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	-	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 015 448)	(1 015 448)
в том числе:							
убыток	3221	X	-	X	X	(1 015 448)	(1 015 448)
переоценка имущества	3222	X	-	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	-	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	-	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3200	15	-	-	-	(3 138 907)	(3 138 892)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	1 644 336	1 644 336
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	1 644 336	1 644 336
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3300	15	-	-	-	(1 494 571)	(1 494 556)

2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	Изменения капитала за 2022 г.		На 31 декабря 2022 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-	-	-
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-	-	-
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Чистые активы	3600	(1 494 556)	(3 138 891)	(2 123 443)

13.



Данько О.С. по Дов.
ЖКС-28012022-02 от
28.01.2022
(расшифровка подписи)

ООО
"Аналитика"

**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2023 г.**

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Жилой квартал Сити"	Дата (число, месяц, год)	31 12 2023		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	04940823		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	ИНН	7703417626		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОККОФ / ОКФС	12300	16	
		по ОКЕИ	384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 783 502	1 916 100
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 009 734	297 427
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
поступления по договорам участия в долевом строительстве	4114	7 531 919	143 350
прочие поступления	4119	241 849	1 475 323
Платежи - всего	4120	(7 408 911)	(8 229 798)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 403 269)	(1 490 562)
в связи с оплатой труда работников	4122	(364 598)	(367 598)
процентов по долговым обязательствам	4123	(7 268)	(22 349)
налога на прибыль организаций	4124	(348 749)	-
НДС	4125	(5 441)	(21 647)
Расходы на финансирование строительства жилья	4126	(5 235 453)	(5 951 684)
прочие платежи	4129	(44 133)	(375 958)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	1 374 591	(6 313 698)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	435 707
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	372 930
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	62 777
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	435 707

И.

**ООО
"Аналитика"**

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2023 г.	За Январь - Декабрь 2022 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	6 061 883	7 207 732
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	6 061 883	7 207 732
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(7 362 588)	(1 565 199)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(7 362 588)	(1 565 199)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	(1 300 705)	5 642 533
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	73 886	(235 458)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	370 159	605 617
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	444 045	370 159
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)



Данько О.С. по Дов.
ЖКС-2801/2022-02 от
28.01.2022

(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

ООО
"Аналитика"

**Приложения к Пояснениям 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		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.	21 045	(15 278)	-	-	(1 748)	-	-	-	-	21 045	(17 026)
	5110	за 2022г.	21 045	(13 530)	-	-	(1 748)	-	-	-	-	21 045	(15 278)
в том числе: Прочие нематериальные активы	5101	за 2023г.	14 167	(11 196)	-	-	(944)	-	-	-	-	14 167	(12 140)
	5111	за 2022г.	14 167	(10 252)	-	-	(944)	-	-	-	-	14 167	(11 196)
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5102	за 2023г.	6 878	(4 082)	-	-	(804)	-	-	-	-	6 878	(4 887)
	5112	за 2022г.	6 878	(3 278)	-	-	(804)	-	-	-	-	6 878	(4 082)

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	-	-	-	-	-	-

16.

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период				На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-

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	
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.	-	-	-	-

18.



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022

(расшифровка подписи)

ООО
"Аналитика"

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		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2023г.	11 016	(8 676)	14 168	-	-	(916)	-	-	-	25 184	(9 592)
	5210	за 2022г.	9 607	(7 278)	3 815	-	-	(1 477)	-	-	-	11 016	(8 676)
Другие виды основных средств в том числе:	5201	за 2023г.	3 538	(2 734)	-	-	-	(247)	-	-	-	3 538	(2 981)
	5211	за 2022г.	3 538	(2 225)	2 405	-	-	(588)	-	-	-	3 538	(2 734)
Здания	5202	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5212	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Офисное оборудование	5203	за 2023г.	4 573	(3 038)	2 456	-	-	(669)	-	-	-	7 030	(3 707)
	5213	за 2022г.	3 164	(2 231)	1 409	-	-	(807)	-	-	-	4 573	(3 038)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5204	за 2023г.	1 000	(1 000)	-	-	-	(82)	-	-	-	1 000	(1 000)
	5214	за 2022г.	1 000	(918)	-	-	-	-	-	-	-	1 000	(1 000)
Транспортные средства	5205	за 2023г.	1 904	(1 904)	11 711	-	-	-	-	-	-	13 616	(1 904)
	5215	за 2022г.	1 904	(1 904)	-	-	-	-	-	-	-	1 904	(1 904)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего в том числе:	5220	за 2023г.	418 537	(42 836)	129 936	(279 501)	37 938	(14 938)	-	-	-	268 971	(19 836)
	5230	за 2022г.	418 537	(28 923)	-	-	-	(13 913)	-	-	-	418 537	(42 836)
Инвестиционная недвижимость в том числе:	5221	за 2023г.	418 537	(42 836)	129 936	(279 501)	37 938	(14 938)	-	-	-	268 971	(19 836)
	5231	за 2022г.	418 537	(28 923)	-	-	-	(13 913)	-	-	-	418 537	(42 836)

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.	12 539	142 088	(10 400)	(144 104)	122
	5250	за 2022г.	12 056	5 831	(1 533)	(3 815)	12 539
в том числе:	5241	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2022г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2023г.		за 2022г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:
в том числе:	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
	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	249 136	375 701	389 614
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	4 293 598	3 580 897	2 585 336
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	472	472	472
	5288	-	-	-

21.



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

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.	3 210 000	-	-	(3 200 000)	-	-	-	-	10 000	-
	5311	за 2022г.	3 210 000	-	-	-	-	-	-	-	3 210 000	-
в том числе:												
Займы выданные	5302	за 2023г.	3 210 000	-	-	(3 200 000)	-	-	-	-	10 000	-
	5312	за 2022г.	3 210 000	-	-	-	-	-	-	-	3 210 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2023г.	-	-	3 200 000	-	-	-	-	-	3 200 000	-
	5315	за 2022г.	405 780	-	-	(372 930)	-	-	(32 850)	-	-	-
в том числе:												
Займы выданные	5306	за 2023г.	-	-	3 200 000	-	-	-	-	-	3 200 000	-
	5316	за 2022г.	372 930	-	-	(372 930)	-	-	-	-	-	-
Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	5307	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5317	за 2022г.	32 850	-	-	-	-	-	(32 850)	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2023г.	3 210 000	-	3 200 000	(3 200 000)	-	-	-	-	3 210 000	-
	5310	за 2022г.	3 615 780	-	-	(372 930)	-	-	(32 850)	-	3 210 000	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:				
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-

23



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

ООО
"Аналитика"

28 марта 2024 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	Выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2023г.	28 369 278	-	28 369 278	8 299 033	(14 057 282)	-	X	22 611 031	-	22 611 031	
	5420	за 2022г.	22 947 456	-	22 947 456	5 965 676	(543 853)	-	X	28 369 278	-	28 369 278	
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2023г.	52	-	52	1 867	(1 912)	-	-	8	-	8	
	5421	за 2022г.	58	-	58	12 904	(12 910)	-	-	52	-	52	
Готовая продукция	5402	за 2023г.	378 709	-	378 709	2 136 545	(849 895)	-	-	1 665 358	-	1 665 358	
	5422	за 2022г.	582 704	-	582 704	-	(203 994)	-	-	378 709	-	378 709	
Товары для перепродажи	5403	за 2023г.	3 230	-	3 230	-	-	-	-	3 230	-	3 230	
	5423	за 2022г.	3 230	-	3 230	1 533	(1 533)	-	-	3 230	-	3 230	
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5424	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2023г.	-	-	-	238 818	(238 818)	-	-	-	-	-	
	5426	за 2022г.	-	-	-	283 916	(283 916)	-	-	-	-	-	
Расходы по строительству (подготовке строительства)	5407	за 2023г.	27 987 288	-	27 987 288	5 921 803	(12 966 656)	-	-	20 942 435	-	20 942 435	
	5427	за 2022г.	22 361 465	-	22 361 465	5 667 323	(41 500)	-	-	27 987 288	-	27 987 288	

24.

4.2. Запасы в залоге

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

25



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г. *

"Аналитика"

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

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период										На конец периода				
			На начало года			поступление				выбыло			перевод из				
			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	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторов в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2023г.	115 700	-	-	(108 500)	-	-	-	-	-	8 860	-	-	-	16 060	-
	5521	за 2022г.	1 110 000	-	220 000	(1 214 300)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	115 700	-
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8 860	-	-	-	8 860	-
	5524	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по Договорам беспроцентного займа	5505	за 2023г.	115 700	-	-	(108 500)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	7 200	-
	5525	за 2022г.	1 110 000	-	220 000	(1 214 300)	-	-	-	-	-	-	-	X	-	115 700	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2023г.	1 382 320	(2 445)	14 195 103	(14 439 559)	(267)	(8 860)	-	-	-	-	-	-	-	1 128 738	(2 445)
	5530	за 2022г.	1 243 661	(7 918)	549 461	(410 932)	(353)	(6 361)	-	-	-	-	-	-	-	1 382 320	(2 445)
в том числе:																	
	Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2023г.	15 968	-	183 191	(5 712)	(267)	-	-	-	-	-	-	-	193 180	-
	5531	за 2022г.	16 025	-	6 023	(5 727)	(353)	-	-	-	-	-	-	-	15 968	-	
Авансы выданные	5512	за 2023г.	265 148	(2 445)	50 173	(122 628)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192 693	(2 445)
	5532	за 2022г.	361 009	(7 918)	23 678	(119 538)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265 148	(2 445)
Прочая	5513	за 2023г.	1 019 853	-	353 586	(698 476)	-	-	-	-	-	(8 860)	-	-	-	666 103	-
	5533	за 2022г.	580 307	-	511 765	(72 219)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 019 853	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	5514	за 2023г.	81 351	-	-	(54 424)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	26 927	-
	5534	за 2022г.	286 320	-	8 479	(213 448)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	81 351	-
Задолженность по передаче объектов ДДУ	5515	за 2023г.	-	-	13 608 153	(13 558 319)	-	-	-	-	-	-	X	-	-	49 834	-
	5535	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-	-	-
Итого	5500	за 2023г.	1 498 020	(2 445)	14 195 103	(14 548 059)	(267)	(8 860)	-	-	-	X	-	-	-	1 144 798	(2 445)
	5520	за 2022г.	2 353 661	(7 918)	769 461	(1 625 232)	(353)	(6 361)	-	-	-	X	-	-	-	1 498 020	(2 445)

26



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	6 107	2 445	-	7 918	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	3 662	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	2 445	2 445	-	7 918	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло				
				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.	22 956 454	6 725 125	-	-	-	(26 563 426)	-	3 118 153
	5571	за 2022г.	10 798 363	6 854 192	90 405	-	-	5 213 495	-	22 956 454
в том числе:										
кредиты	5552	за 2023г.	14 639 648	6 710 284	-	-	-	(21 349 931)	-	-
	5572	за 2022г.	7 695 051	6 854 192	90 405	-	-	-	-	14 639 648
займы	5553	за 2023г.	3 103 312	-	-	-	-	-	-	3 103 312
	5573	за 2022г.	3 103 312	-	-	-	-	-	-	3 103 312
прочая	5554	за 2023г.	-	14 841	-	-	-	-	-	14 841
	5574	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Обязательства по ДДУ	5555	за 2023г.	5 213 495	-	-	-	-	(5 213 495)	X	-
	5575	за 2022г.	-	-	-	-	-	5 213 495	X	5 213 495
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2023г.	17 144 792	11 469 237	522 624	(26 897 878)	(3 737)	26 563 426	-	28 798 463
	5580	за 2022г.	23 403 056	637 877	354 727	(2 035 612)	(1 763)	(5 213 495)	-	17 144 792
в том числе:										
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2023г.	93 694	254 344	-	(71 884)	-	-	-	276 154
	5581	за 2022г.	175 727	45 872	-	(127 905)	-	-	-	93 694
авансы полученные	5562	за 2023г.	91 723	577 190	-	(555 475)	(3 737)	-	-	109 701
	5582	за 2022г.	92 917	81 645	-	(82 606)	(233)	-	-	91 723
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2023г.	24 764	90 419	-	(26 096)	-	-	-	89 087
	5583	за 2022г.	10 100	16 470	301	(2 107)	-	-	-	24 764
кредиты	5564	за 2023г.	7 363 249	-	522 624	(7 885 873)	-	21 349 931	-	21 349 931
	5584	за 2022г.	8 243 130	492 002	354 128	(1 726 010)	-	-	-	7 363 249
займы	5565	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2022г.	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2023г.	31 987	186 668	-	(1 458)	-	-	-	217 197
	5586	за 2022г.	66 036	1 889	299	(34 707)	(1 530)	-	-	31 987
Обязательства по ДДУ	5567	за 2023г.	9 539 374	10 360 616	-	(18 357 092)	-	5 213 495	X	6 756 393
	5587	за 2022г.	14 815 147	-	(62 278)	-	-	(5 213 495)	X	9 539 374
Итого	5550	за 2023г.	40 101 246	18 194 362	522 624	(26 897 878)	(3 737)	X	-	31 916 616
	5570	за 2022г.	34 201 419	7 492 069	445 132	(2 035 612)	(1 763)	X	-	40 101 246

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	57 552	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
Обязательства по ДДУ	5594	57 552	-	-

28.



"Аналитика"

Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

28 марта 2024 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2023г.	за 2022г.
Материальные затраты	5610	1 864	10 310
Расходы на оплату труда	5620	296 548	332 683
Отчисления на социальные нужды	5630	60 829	62 866
Амортизация	5640	17 602	17 138
Прочие затраты	5650	763 740	477 777
Итого по элементам	5660	1 140 583	900 774
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	995 828	205 527
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 136 411	1 106 301

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



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
 28012022-02 от 28.01.2022
 (расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	18 480	45 545	(37 942)	(9 617)	16 466
в том числе:						
Оценочное обязательство по оплате отпусков	5701	18 480	45 545	(37 942)	(9 617)	16 466

30.



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

Руководитель
(подпись) 175350

28 марта 2024 г.

ООО
"Аналитика"

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
Полученные - всего	5800	17 892 967	23 331 031	19 319 852
в том числе:				
Договор залога доли в УК	5801	15	7	7
Денежные средства дольщиков на счетах Эскроу	5802	17 892 952	23 331 016	19 319 836
Выданные - всего	5810	28 339 700	42 596 871	40 787 479
в том числе:				
Договор залога имущества прав (прав требования) № 1	5811	-	374 000	374 000
Договор залога прав по Договору банковского счета (заложенный счет) № 1	5812	2 062	60 692	606
Договор залога имущества прав (прав требования) № 2	5813	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Договор залога прав по Договору банковского счета (заложенный счет) № 2	5814	-	60 692	606
Договор залога имущества прав (прав требования) № 3	5815	500 000	500 000	500 000
Договор залога имущества прав (прав требования) № 4	5816	200 000	200 000	500 000
Обязательства по Договорам долевого участия	5817	25 137 639	38 901 487	37 212 268

31.



"Аналитика"

Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.
МОСКВА

9. Государственная помощь

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

32.

"Аналитика"



Данько О.С. по Дов. ЖКС-
28012022-02 от 28.01.2022
(расшифровка подписи)

28 марта 2024 г.

ПОЯСНЕНИЯ

**к Бухгалтерскому балансу и к Отчету о финансовых результатах
ЗА 2023 ГОД**

Сведения об организации:

- Общество с ограниченной ответственностью «Жилой квартал Сити» зарегистрировано 06.10.2016 в Межрайонной ИФНС № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 5167746175350.
- ИНН 7703417626 / КПП 770301001
- Юридический адрес: 123290, г.Москва, Шмитовский проезд, дом 39, корпус 2, эт.1, пом.XV, каб.6-8
- Уставный капитал предприятия составляет 15 285,71 руб. Уставный капитал оплачен полностью.
- Списочная численность работников на 31.12.2023 года составила 47 человек

Согласно Уставу Общества основными видами деятельности являются:

- Инвестиционная и финансовая деятельность;
- Строительная и связанная с ней деятельность;
- Экспортно-импортные операции;
- Консультационная и маркетинговая деятельность;
- Операции с недвижимым имуществом;
- Оказание юридических услуг, консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления предприятием;

Согласно Уставу, органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников
- Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор

Высшим органом управления является Общее собрание участников

Общество осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса на основании:

- Разрешения на строительство № 77-181000-017452-2018, выданного 27.06.2018

В 2023 году Общество осуществляло деятельность Инвестора-застройщика по строительству Многофункционального жилого комплекса по адресу: Шмитовский проезд, вл. 39-Мукомольный проезд, вл. 6 Участок 2, а также реализацией объектов недвижимости по введённым в эксплуатацию объектам

Аудитором Общества в 2023 году является ООО «Аналитика» (ОГРН 1177746297827), адрес: 117105 Россия г. Москва ул. Нагатинская д.1, офис 804, тел.+7 (499) 642-60 57, адрес электронной почты audit@uaaf.ru. ООО «Аналитика» включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) 14 апреля 2017 года за основным регистрационным номером записи 11706065267.

Управление Обществом осуществляет ООО «РСГ-Бизнес Сервис» на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг от 15.08.2022.

Руководитель Общества - Киселев Станислав Владиславович – Генеральный директор ООО «РСГ-Бизнес Сервис».

Управляющая компания осуществляет права и исполняет обязанности единоличного исполнительного органа Общества в объеме и с ограничениями, установленными Уставом, иными документами внутреннего нормативного регулирования.

Управляющая компания несет ответственность за своевременность, достоверность и полноту сведений, содержащихся в представляемых на утверждение Общему собранию и Совету директоров Общества бухгалтерских отчетах, а также за достоверность и полноту данных о деятельности Общества, представляемых налоговым органам от имени Общества.

Ведение бухгалтерского и налогового учета осуществляется организацией ООО «РСГ-Бизнес Сервис» по Договору о передаче полномочий единоличного исполнительного органа и возмездного оказания услуг 15.08.2022.

Связанные стороны Общества:

№	Связанные стороны	Место нахождения юридического лица или места жительства физического лица	Основание, в силу которого сторона признается связанной	Доля участия связанной стороны в уставном капитале Общества,	Доля участия Общества в уставном капитале связанной стороны,
				%	%
Основное хозяйственное общество					
1	ООО «ЭнКо Инвест»	123290, г. Москва, Шмитовский проезд, дом 39, корпус 3, этаж -1, помещении III, кабинет 4-25	Лицо имеет право распоряжаться более, чем 50% уставного капитала Общества	99%	-
Контролирующее хозяйственное общество					
1	4 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 50% уставного капитала Общества	-	-
Бенефициарные владельцы					
1	Физическое лицо	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
2	Голубицкий Вениамин Максович	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-
Основной управленческий персонал					
1	ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	Россия	Управляющая компания	-	-
2	Киселев С.В.	Россия	Лицо, осуществляющее полномочия Единоличного исполнительного органа Общества - Генеральный директор Управляющей компании	-	-
3	7 Физических лиц	Россия	Лица, являющиеся членами Совета директоров Управляющей компании	-	-
Другие связанные стороны					
1	31 Юридическое лицо	Россия	Общество и юридические лица контролируются одним и тем же юридическим лицом	-	-
3	3 Юридических лица	Россия	Лицо косвенно владеет более чем 25% уставного капитала Общества	-	-

Информация по операциям со связанными сторонами (ПБУ 11/2008)

В настоящем разделе раскрываются операции с юридическими и физическими лицами,

35

контролирующими или оказывающими влияние на организацию в силу участия в уставном капитале.

Операции со связанными сторонами

Наименование	2023 год, тыс. руб.	2022 год, тыс. руб.
Предоставление беспроцентных займов		220 000
Другие связанные стороны		220 000
Погашение беспроцентных займов выданных		1 214 300
Другие связанные стороны		1 214 300
Погашение процентных займов выданных	-	372 930
Другие связанные стороны	-	372 930
Начисление процентов к получению		55 208
Другие связанные стороны		55 208
Погашение процентов к уплате	-	62 777
Другие связанные стороны	-	62 777
Услуги управления	49 776	117 710
ООО «РСГ - Бизнес Сервис»	49 776	117 710
Услуги полученные	471 272	269 940
Другие связанные стороны	471 272	269 940
Услуги оказанные	52 333	45 708
Другие связанные стороны	52 333	45 708

Незавершенные операции со связанными сторонами

Наименование	31.12.2023	Срок погашения	31.12.2022	Срок погашения	Форма расчетов
Дебиторская задолженность	2 217		219 524	-	-
Управляющая компания	-	-	8 695	2023 год	
Другие связанные стороны	2 217	2024 год	4 229	2023 год	денежная
Другие связанные стороны	-	-	206 600	2024-2031 гг	денежная
Кредиторская задолженность	251 896		65 003	-	-
Управляющая компания	207 340	2024 год	11 979	2023 год	денежная
Другие связанные стороны	44 556	2024 год	53 024	2023 год	денежная
Задолженность по выданным займам	-	-	3 200 000	-	-
Другие связанные стороны	-	-	3 200 000	2024 год	денежная
Другие связанные стороны	-	-	-	-	денежная
Задолженность по займам полученным	3 103 312	-	3 103 312	-	-
Другие связанные стороны	3 103 312	2031 год	3 103 312	2031 год	денежная

Бухгалтерская отчетность сформирована, исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности

В соответствии с положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика предприятия» (ПБУ 1/2008) Обществом утверждена учетная политика.

Рабочий план счетов разработан в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета и Инструкцией по его применению, утвержденной приказом Минфин РФ от 31.10.2000 № 94-н.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

1. Нематериальные активы

Порядок принятия к бухгалтерскому учету объекта в качестве нематериального актива, его движение и порядок выбытия регулируется ПБУ 14/2007 «Учет нематериальных активов», утвержденное Приказом Минфина РФ от 27.12.2007 № 153н (ред. от 24.12.2010). К нематериальным активам Общества относятся:

- исключительное право патентообладателя на изобретения, промышленные образцы и полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- исключительное право владельца на товарный знак, знак обслуживания;
- положительная деловая репутация.

Единицей бухгалтерского учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Нематериальные активы принимаются к учету по первоначальной стоимости, складывающейся из суммы фактических расходов на их приобретение, создание или изготовление за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

Наличие и движение нематериальных активов в Обществе приведено в таблицах 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 в Приложении к Пояснениям.

2. Основные средства:

В составе основных средств отражены объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Объекты основных средств приняты к учету по фактическим затратам на их приобретение (сооружение).

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация основных средств рассчитывается по нормам, исчисленным исходя из сроков полезного использования, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 1 января 2002 г. № 1. Амортизация начисляется линейным способом.

Амортизация не начисляется по полностью амортизированным объектам, не списанным с баланса.

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

С 01.01.2022 Общество применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства» (далее – ФСБУ 6/2020), утвержденный Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

В бухгалтерской (финансовой) отчетности при первом применении ФСБУ 6/2020, допускается Общество не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, произведя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному) в соответствии с п. 49 ФСБУ 6/2020.

Наличие и движение основных средств в Обществе приведено в таблицах 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 в Приложении к Пояснениям.

Арендованные основные средства:

В учете Общества на счете 001 «Арендованные основные средства» отражены следующие объекты:

**Таблица № 2.5 Расшифровка строки 5283 табл.2.4
Арендованные основные средства (тыс. руб.)**

Арендованные основные средства	Сумма на 31.12.2023, тыс. руб.	Сумма на 31.12.2022, тыс. руб.
Земельный участок 12 058 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39 стр. 2,49,65	452 599	86
Земельный участок 1203 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39Б	114 090	107 271
Земельный участок 37 127 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39 стр. 4,5,6,12,13,16,17	3 544 485	3 299 467
Земельный участок 8 645 кв.м по адресу: г. Москва, пр. Шмитовский, вл.39	171 611	163 260
Нежилое помещение № V по адресу: г. Москва, Шмитовский проезд, д. 39, корпус 1	10 813	10 813
Итого	4 293 598	3 580 897

Основные средства, переданные в аренду

В течение проверяемого периода Общество предоставляло в аренду нежилые помещения. Предоставленные в аренду помещения в бухгалтерском учете на счете 01 «Основные средства в организации». В Бухгалтерской отчетности данные объекты отражены в составе строки 1160 «Доходные вложения»

**Таблица № 2.6 Расшифровка строки 1160 табл.2.1
Основные средства в составе доходных вложений (тыс. руб.)**

Наименование объекта	Первоначальная стоимость	Начислено амортизации по состоянию на 31.12.2023	Остаточная стоимость по состоянию на 31.12.2023
Нежилое № МК0001-02-06-01-02-010 ; 77 01 00 00 01/5200 г.Москва, ЖК Сити, очередь 1, корп. 1	12 522	1 318	11 204
Нежилое помещение № 2 _корпус 1 (25,8 кв.м)	3 744	394	3 350
Нежилое № МК0002-02-02-01-01-009 ; ЖК Сити, очередь 1, корп. 2 (121,70 кв.м.)	25 712	3 419	22 293
Нежилое № МК0002-02-02-01-01-010 ; ЖК Сити, очередь 1, корп. 2 (167,80 кв.м.)	35 451	4 714	30 738
Нежилое № МК0002-02-03-01-01-012 ; ЖК Сити, очередь 1, корп. 2 (291,60 кв.м.)	61 607	8 191	53 415
Нежилое помещение: г.Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 8, 215,8 кв.м	48 879	677	48 202
Нежилое помещение:г.Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 8, 247,2 кв.м.	48 031	665	47 366
Нежилое помещение г.Москва, ЖК Сити, очередь 2, корп. 9, (183,1 кв.м)	33 026	457	32 569
Итого			249 136

ЗР.

3. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском учете на счете 58 «Финансовые вложение» и принимаются к бухгалтерскому учету по их первоначальной стоимости с учетом расходов, поименованных в ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Общество учитывает в составе финансовых вложений следующие виды активов при единовременном выполнении условий п.2 ПБУ19/02:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций;
- долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных Обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества;
- прочие виды вложений организации, удовлетворяющие условиям п.2 ПБУ 19/02.

Финансовые вложения учитываются на счете 58 «Финансовые вложения» в разрезе субсчетов за исключением депозитных вкладов.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретаемых за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов.

Долгосрочные финансовые вложения отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе Внеоборотных активов по строке 1170 «Финансовые вложения»

Краткосрочные финансовые вложения отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе Оборотных активов по строке 1240 «Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)»

Сумма финансовых вложений на балансе общества по состоянию на 31.12.2022 г. составляет 3 210 000 тыс. руб.

Информации и наличии и движении финансовых вложений в Обществе отражено в таблице 3.1 в Приложении к Пояснениям.

**Таблица №3.3 Расшифровка финансовых вложений (строка 1170)
на 31.12.2023 (тыс. руб.)**

Вид деятельности	сумма вложений на 31.12.2023	сумма вложений на 31.12.2022	сумма вложений на 31.12.2021
Займы выданные	10 000	3 210 000	3 210 000
Итого	10 000	3 210 000	3 210 000

**Таблица №3.4 Расшифровка финансовых вложений (строка 1240)
на 31.12.2023 (тыс. руб.)**

Вид деятельности	сумма вложений на 31.12.2023	сумма вложений на 31.12.2022	сумма вложений на 31.12.2021
Займы выданные	3 200 000	-	372 930
Приобретенные права	-	-	32 850
Итого	3 200 000	-	405 780

4. Запасы

Стоимость вложений в строительство объекта отражается на счете 08.33 «Строительство инвестиционных объектов» по каждому объекту обособленно. При этом указанные расходы квалифицируются как вложения в оборотные активы. В бухгалтерском балансе такие расходы учитываются в составе запасов.

Учет затрат на строительство объектов ведется по фактическим затратам, нарастающим итогом с начала строительства, до момента ввода строительного объекта в эксплуатацию.

Стоимость квадратных метров, построенных объектов недвижимости в рамках договоров долевого строительства, но не переданных дольщикам отражается на счете 08.34, а в Бухгалтерском балансе в составе расчетов по договорам долевого участия в составе данных по строке «Дебиторская задолженность».

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, ведется в разрезе:

- прямых затрат по каждому строящемуся объекту (дому);
- общих затрат приходящихся на каждую очередь строительства;
- общих затрат в целом по строительству, приходящихся на все очереди строительства.

Аналитический учет расходов на строительство объектов, предназначенных на продажу, в том числе объектов жилищного строительства, осуществляется так же по видам затрат.

Методом учета затрат на производство объектов капитального строительства является позаказный метод, при котором объектом учета является отдельный заказ, открываемый на каждый объект строительства в соответствии с договором, заключенным с Заказчиком, по которому ведется учет затрат нарастающим итогом до окончания работ по заказу (объекту) – до момента ввода объекта в эксплуатацию.

Наличие и движение запасов отражено в таблицах 4.1, 4.2 в Приложении к Пояснениям.

**Таблица № 4.3 Расшифровка строки 1210 «Запасы»
на 31.12.2023 (тыс. руб.)**

Объект	Сумма
Строительство объектов основных средств	20 942 435
77 01 00 00 08/0240 г.Москва, ЖК Сити, очередь 1, Наружные сети канализации	66 679
77 02 00 00 08/0260 г.Москва, ЖК Сити, очередь 2, Наружные сети водостока	54 362
77 03 00 00 01/5200 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 4	4 186 990
77 03 00 00 01/8000 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Прочие затраты	8 972 524
77 03 00 00 02/5200 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 5	1 582 909
77 03 00 00 03/5200 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 6	2 979 842
77 03 00 00 04/5200 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, корп. 7	1 261 717
77 03 00 00 05/3540 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Общественный центр	55 659
77 03 00 00 05/3540 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Паркинг (стилобат)	1 686 961
77 03 00 00 06/0210 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети водопровода	7 916
77 03 00 00 07/0240 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети канализации	36 480
77 03 00 00 08/0260 г.Москва, ЖК Сити, очередь 3, Наружные сети водостока	48 392
Расходы по строительству(подготовке строительства)	2 006
Материалы	8
Бензин АИ-95	8
Товары	3 230
Мебель	742
Машиноместо № 23 по адресу: г. Москва, Шмитовский пр-д д. 39, стр.5	2 488
Готовая продукция	1 665 358
Машиноместо г.Москва, ЖК Сити, очередь 1, Паркинг	154 128

Объект	Сумма
Нежилые помещения, г. Москва, ЖК Сити	173 219
Корп.8 Жилые	16 802
Корп.9 Жилые	53 757
Корп.9 Кладовые	11 906
Корп.10 Жилые	178 628
Корп.10 Кладовые	17 571
Машиноместа очередь 2	1 014 315
Стилобат очередь 2, кладовые	45 031
ВСЕГО:	22 611 031

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской и кредиторской задолженности, кредитов и займов приведена в Таблице № 5.1 и 5.3 в Приложении к Пояснениям.

Беспроцентные займы отражены в составе оборотных активов Бухгалтерского баланса по строке 1230 «Дебиторская задолженность» с обязательным раскрытием информации о долгосрочной и краткосрочной дебиторской задолженности.

6. Доходы организации:

Порядок учета доходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет доходов организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ от 06.05.1999 г. № 32н

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

**Таблица №6.1 Доходы по обычным видам деятельности
(строка 2110 «Выручка» Отчета о финансовых результатах)**

Вид доходов	Сумма доходов, тыс. руб. 2023 г	Сумма доходов, тыс. руб. 2022 г
Аренда коммерческой недвижимости	58 069	47 388
Вознаграждение агента	12 650	11 356
Вознаграждение агента бронирование	-	466
Вознаграждение Инвестора-Застройщика	3 578 575	-
Прочие	1 783	1 563
Реализация жилой недвижимости	178 736	55 768
Реализация нежилой недвижимости	66 377	9 109
Реализация паркингов (машиноместо)	169 327	174 804
Реализация коммерческой недвижимости	666 595	
ИТОГО	4 732 113	300 454

Доходы, которые могут быть получены по другим основаниям, относятся к прочим доходам:

- Доход от реализации иного имущества;
- Штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- Активы, полученные безвозмездно, в т.ч. по договору дарения
- Курсовые разницы и пр.

**Таблица №6.2 Прочие доходы (строки 2320 «Проценты к получению»,
2340 «Прочие доходы» Отчета о финансовых результатах)**

Показатель	Сумма (без НДС), тыс. руб. 2023 г.	Сумма (без НДС), тыс. руб. 2022 г.	Код строки ф. №2
Доходы от списания кредиторской задолженности	3 737	1 763	стр.2340
Прочие внереализационные доходы	14 688	1 705	стр.2340
Оценочные обязательства по предстоящим отпускам	9 617	4 185	стр.2340
Штрафы и пени по договорам	1 866	17 826	стр.2340
Процентные платежи по займам	123 355	56 459	стр.2320
Процентные поступления на остаток по р/сч	37 295	42 820	стр.2320
Итого	190 558	124 758	

7. Расходы организации:

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

Расходы подразделяются на:

1. Расходы по обычным видам деятельности,
2. Прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности учитываются на счетах 26 «Общехозяйственные расходы» и 44 «Расходы на продажу» и в конце каждого месяца заключительными оборотами списываются в дебет соответствующих субсчетов счета 90 «Продажи» в аналитике.

**Таблица №7.1 Расходы по обычным видам деятельности
(строки 2210, 2220 Отчета о финансовых результатах)**

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2023 год	2022 год
Коммерческие расходы в том числе:	2210	238 818	283 916
Амортизация		1 852	2 425
Аренда каналов связи		-	3
Аренда машин/проездные		24	-
Аренда объекта недвижимости		481	1 691
Аренда офиса		7 897	6 209
Вознаграждение по агентским договорам		8	9
Госпошлина		140	371
Канцтовары/ хозтовары		240	188
Командировочные расходы		185	2
Консультационно информационные услуги		470	1 213
Настройка и доработка ПО		1 299	-
Невозмещаемые госпошлины		86	242
Нотариальные услуги		51	-
Почтово-телеграфные расходы		519	-
Приобретение программных продуктов, лицензий		1 390	1 325
Прочие имиджевые мероприятия		2 230	1 844
Прочие профессиональные услуги		8 191	7 966
Прочие расходы по офису		1 139	628
Прочие расходы, связанные с реализацией		40,889	19 715

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2023 год	2022 год
Размещение рекламы		70 217	143 247
Расходы на участие в выставках, прочих имиджевых мероприятиях (ненормируемые)		1 651	865
Расходы по привлечению клиентов		85 484	88 259
Реализация PR-стратегии			175
Регистрация прав на объекты недвижимости		721	409
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений		26	-
Услуги мобильной связи		6	-
Услуги по информационно-техническому обслуживанию		1 302	37
Услуги по эксплуатации и содержанию		12 066	5 039
Услуги регистраторов		253	2 055
Управленческие расходы в том числе:	2220	901 765	616 858
Амортизация		15 365	14 422
Аренда автостоянки		167	67
Аренда земельного участка		872	1 835
Аренда машин/проездные		78	5
Вознаграждение по агентским договорам		255	508
Госпошлина		204	-
ГСМ		274	242
ДМС персонала		1 930	1 609
Запчасти и материалы к офисной технике		5	-
Имущественные налоги		22	19
Инициативный аудит		980	1 860
Канцтовары/хозтовары		33	97
Командировочные расходы		2 467	800
Консультационно информационные услуги		492	135
Лизинг автотранспорта		34	-
Нотариальные услуги		328	8
Обучение персонала		589	-
Обязательный аудит		6 370	14 643
Оплата больничного		-	60
Оплата труда		296 548	309 255
Оформление и обустройство офисов		2 722	5 756
Почтово-телеграфные расходы		-	1
Предоставление неисключительных прав использования ТЗ		347 446	8 305
Приобретение программных продуктов, лицензий		13	74
Прочие производственные расходы		-	-
Прочие профессиональные услуги		246	133
Прочие расходы на транспорт		118	65
Прочие расходы по офису		1 300	1 119
Расходы на участие в выставках, прочих имиджевых мероприятиях (ненормируемые)		14	-
Списание стоимости ТМЦ стоимостью менее лимита		154	-
Резервы предстоящих расходов по оплате отпусков		-	23 368
Ремонт и обслуживание зданий и сооружений		5 431	3 857
Социальные налоги		60 733	62 608

Показатель	Строка отчета о финансовых результатах	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.
		2023 год	2022 год
Списание материалов		-	26
Списание стоим-ти спец.одежды		116	123
Страхование автотранспорта		156	129
Уборка офисов		7 899	4 378
Услуги Интернет		755	357
Услуги мобильной связи		83	93
Услуги по информационно-техническому обслуживанию		-	8
Услуги по охране		55 506	25 703
Услуги по ремонту и обслуживанию автотранспорта		292	298
Услуги по управлению		56 000	125 858
Услуги по эксплуатации и содержанию		35 281	2 613
Юридические услуги		489	6 423

Расходы предприятия, отражаемые в учете на счете 91.02 «Прочие расходы», отражаются в «Отчете о финансовых результатах» по строкам 2330, 2350.

**Таблица №7.2 Прочие расходы
(строки 2330, 2350 Отчета о финансовых результатах)**

Показатель	Сумма, тыс. руб.	Сумма, тыс. руб.	Строка отчета о финансовых результатах
	2023 год	2022 год	
Госпошлина, прочие налоги и сборы	52	230	стр.2350
Исполнение прочих обязательств	348	216	стр.2350
Комиссии банков	320	20 150	стр.2350
Льготы, мат. помощь	100	100	стр.2350
Налог на имущество	11 601	16 397	стр.2350
Прочие внереализационные доходы (расходы)	23 656	49 561	стр.2350
Прочие компенсации, возмещения	41	7 871	стр.2350
Расходы от списания дебиторской задолженности по истечении срока исковой давности	267	353	стр.2350
Расходы по передаче товаров (работ, услуг) безвозмездно и для собственных нужд		1 721	стр.2350
Оценочные обязательства по оплате труда	1 517	-	стр.2350
Резервы по сомнительным долгам		34 238	стр.2350
Списание выделенного НДС на прочие расходы	112	24	стр.2350
Списание, выбытие имущества	5 695	1 902	стр.2350
Судебные расходы	25 044	369	стр.2350
Штрафы и пени	3 354	326	стр.2350
Процентные платежи по кредитам	655 055	444 533	стр.2330
ИТОГО	727 163	577 989	

Штрафы, пени, неустойки, возмещение причиненных Обществу убытков, принимаются к бухгалтерскому учету в суммах, присужденных судом или признанных Обществом.

8. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/08, утвержденного приказом Минфина РФ от 06 октября 2008 г. № 107н

Общество в момент, когда по условиям договора займа и (или) кредита до возврата основной суммы долга остается 365 дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную в соответствии с п.6 ПБУ 15/08

Проценты, начисленные по полученным долгосрочным договорам займа, отражаются в Бухгалтерской отчетности в составе строки 1410 «Заемные средства»

**Таблица № 8.1 Кредиты и займы
(строки 1410,1510 Бухгалтерского баланса (тыс. руб.))**

№ п/п	Вид деятельности	Сумма задолж-ти на 31.12.2023	Сумма задолж-ти на 31.12.2022	Сумма задолж-ти на 31.12.2021
1	Долгосрочные кредиты	-	14 535 117	7 680 925
2	Долгосрочные займы	2 500 000	2 500 000	2 500 000
3	Проценты по долгосрочным займам	603 312	603 312	603 312
4	Проценты по долгосрочным кредитам	-	104 531	14 126
5	Краткосрочные кредиты	20 597 000	6 846 572	7 919 770
6	Проценты по краткосрочным кредитам	752 931	516 677	323 360
	Итого	24 453 243	25 106 208	19 041 492

9. Расчет налога на прибыль

Показатель строки 2411 определяется исходя из показателей условного расхода (дохода) по налогу на прибыль, скорректированного на сумму постоянных налоговых доходов и расходов, и отложенного налога на прибыль.

Таб. 9.1 «Показатели, влияющие на расход по налогу на прибыль»

Показатели	за 2023 год, тыс. руб.	за 2022 год, тыс. руб.
Прибыль (убыток) до налогообложения	2 059 098	(1 259 079)
Текущий налог на прибыль (стр. 2411) в т.ч.:	(220 283)	-
<i>Условный расход (доход) по налогу на прибыль</i>	(411 820)	251 816
<i>Изменение отложенных налоговых активов</i>	194 479	(243 630)
<i>Изменение отложенных налоговых обязательств</i>	-	
<i>Постоянный налоговый расход</i>	(2 942)	(8 186)
<i>Постоянный налоговый доход</i>	-	
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)	(194 479)	243 630
Налог на прибыль (стр.2410)= стр. 2411+2412	(414 762)	243 630

По состоянию на 31.12.2023 года непокрытый убыток составляет 1 494 571 тыс. руб., на 31.12.2022 года - 3 138 907 тыс. руб.

Чистая прибыль за 2023 год составила 1 644 336 тыс. руб., Непокрытый убыток за 2022 составил 1 015 449 тыс. руб.

Чистые активы Общества по состоянию на 31.12.2021 года чистые активы Общества составляют отрицательную величину в размере 2 123 443 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2022 года чистые активы Общества составляют отрицательную величину в размере 3 138 891 тыс. руб. По состоянию

на 31.12.2023 чистые активы Общества года составляют отрицательную величину в размере 1 494 556 тыс. руб.

10. Резервы:

В 2023 году Общество создавало оценочные обязательства в связи с предстоящей оплатой отпусков. Информации по ним приведена в Таблице № 7 в Приложении к Пояснениям.

В 2023 году Общество не создавало резервы по сомнительным долгам.

В 2023 году Общество списало финансовые вложения за счет созданного ранее резерва по обесценению в размере 32 850 тыс. рублей.

Резерв по сомнительным долгам создается (корректируется ранее созданный) на последнюю отчетную дату при составлении отчетности за полугодие и год.

При оценке необходимости создания резерва по сомнительным долгам анализируется дебиторская задолженность всех контрагентов, за исключением задолженности бюджета и внебюджетных фондов.

Резерв по сомнительным долгам может не создаваться компаниями, чья величина дебиторской задолженности в общей сумме активов (валюта баланса) составляет не более 5 (пяти) процентов.

Величины создаваемого резерва

Срок со дня истечения срока погашения задолженности*	Процент создаваемого резерва
До 180 дней	Резерв не создается
181 – 365 дней	75 %
Более 365 дней	100%

По состоянию на 31.12.2023 года Обществом создан резерв в размере 2 445 тыс. руб.

11. Обеспечения обязательств

Информация по имеющимся у Общества по состоянию на 31.12.2023 обеспечениям обязательств и платежей отражена в таблице № 8 в Приложении к пояснениям.

12. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могли бы оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности, отсутствуют.

13. Судебные разбирательства

В 2023 году Общество не предъявляло иски, по которым ведутся судебные разбирательства. Общество не имело предъявленных требований, по которым судебные разбирательства предполагались бы в 2024 году.

14. Риски

Кредитный риск. Общество оценивает кредитный риск как незначительный, поскольку Общество выполняет свои обязательства на регулярной основе и перед тем, как взять кредит, объективно оценивает финансовые возможности и сроки погашения задолженности (как основного долга, так и процентов за пользование кредитными средствами).

Рыночный риск. Общество оценивает рыночный риск как возможный. Рынок недвижимости подвержен периодам роста и спада. В последнее время рынок растет и претерпевает различные изменения. Однако возводимый Обществом объект квартал вошел в топ-5 проектов бизнес-класса в границах старой Москвы. Выручка общества обеспечена заключенными договорами долевого участия в строительстве, а так же высоким спросом продаж на построенные объекты недвижимости.

Риск ликвидности. Общество оценивает риск ликвидности как незначительный. Общество имеет положительные чистые активы и чистый оборотный капитал.

Процентный риск. Общество оценивает данный вид риска как незначительный. Банком России в 2023 году менялась ключевая ставка в сторону увеличения: 24 июля 2023 года ключевая ставка увеличена с 7,5% до 8,5%, 15 августа 2023 года – с 8,5% до 12%, 18 сентября 2023 года – с 12% до 13%, 30 октября 2023 года – с 13% до 15%, а 18 декабря 2023 года – с 15% до 16%.

Правовой риск. Общество оценивает правовой риск как незначительный. Общество намеренно не нарушает договорные обязательства по текущим контрактам (как по доходным, так и по расходным). Общество не сталкивается с грубыми нарушениями контрактов с третьими сторонами, а при возникновении спорных ситуаций находит оптимальные варианты решения, с целью недопущения судебных разбирательств

15. Непрерывность деятельности

В 2023 году Общество не принимало решений о приостановлении деятельности с намерением о ее прекращении полностью или частично. Общество и дальше намерено проводить работу по оптимизации своих расходов и увеличению доходной части, что позволяет планировать получение положительного результата по текущей деятельности и в последующих отчетных периодах.

ЖК «Headliner» возводится на земельном участке площадью более 6 га по проекту Архитектурного бюро «Остоженка». Квартал будет состоять из десяти высотных зданий. Общая площадь комплекса – 500 тыс. кв. м. На данный момент введена в эксплуатацию первая очередь строительства. Вместе с тем, в проверяемом периоде Общество продолжало вести строительство многофункционального жилого комплекса «Headliner» 2-ой очереди, которая будет состоять из семи разно-этажных (от 5 до 53 этажей) жилых корпусов и детского сада. Общая площадь – более 300 тыс. кв. м. Вторая очередь будет реализована в два этапа. Первый состоит из трех домов общей площадью 65,6 тыс. кв. м, в которых расположатся 927 квартир – от одно- до четырехкомнатных площадью от 41 кв. м до 101 кв. м.

Плановый ввод в эксплуатацию 2-го этапа 2-ой очереди строительства 3 квартал 2024 года. Выручка от продаж завершенных объектов, по планам Общества, должна покрыть накопленные за время строительства убытки.

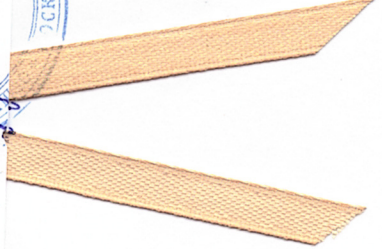
Руководитель



Данько Ольга Сергеевна
По Доверенности ЖКС-28012022-02 от 28.01.2022

28 марта 2024 года

Всего пронумеровано,
прошнуровано, скреплено
мастичной печатью листов
Директора ООО "Аналитика"
Андреева В.В.



000

