

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»	по ОКПО	31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	83113701		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	7704663550		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС	68.10		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
Местонахождение (адрес)	127015, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Бутырский, улица Новодмитровская, дом 2, корпус 1, помещение 2/9		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T1.5	Нематериальные активы	1110	1 984	1 947	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
T2.1	Основные средства	1150	14 180	9 620	1 002
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	194 329	90 332	48 230
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	210 493	101 899	49 232
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
T4.1	Запасы	1210	4 675 704	2 765 459	2 078 446
	в том числе:				
	незавершенное строительство	12101	4 675 704	2 765 459	2 078 445
	прочие запасы и затраты	12102	-	-	1
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	366 746	171 201	108 122
T5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 101 592	330 335	157 346
	в том числе:				
	авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	12301	1 095 993	330 290	68 532
	прочая дебиторская задолженность	12302	5 599	45	88 814
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	897	364 072	18 760
	в том числе:				
	расчетные счета	12501	7	72	4 060
	депозиты	12502	890	-	14 700
	аккредитивы	12503	-	364 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	6 144 939	3 631 067	2 362 674
	БАЛАНС	1600	6 355 432	3 732 966	2 411 906

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(641 911)	(387 308)	(206 474)
	Итого по разделу III	1300	(641 901)	(387 298)	(206 464)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1410	6 459 847	4 041 076	458 389
	в том числе:				
	займы	14101	-	223 714	380 627
	проценты по займам	14102	-	43 611	77 762
	кредиты	14103	5 592 025	3 624 594	-
	проценты по кредитам	14104	867 822	149 157	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	255
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	38 356	2 367	1 046
	в том числе:				
	арендные обязательства	14501	-	-	1 046
	гарантийные удержания по договорам подряда	14502	38 356	2 367	-
	Итого по разделу IV	1400	6 498 203	4 043 443	459 690
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
T5.3	Заемные средства	1510	310 279	-	2 002 739
	в том числе:				
	займы	15103	224 172	-	2 001 089
	проценты по займам	15104	86 107	-	1 650
T5.3	Кредиторская задолженность	1520	188 697	76 688	154 739
	в том числе:				
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	183 160	70 216	153 838
	расчеты по налогам и сборам	15202	-	3 328	901
	прочая кредиторская задолженность	15203	5 537	3 144	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
T7	Оценочные обязательства	1540	154	133	40
	в том числе:				
	резерв отпусков		154	133	40
	Прочие обязательства	1550	-	-	1 162
	в том числе:				
	расчеты по НДС при исполнении обязанностей налогового агента	15501	-	-	1 162
	Итого по разделу V	1500	499 130	76 821	2 158 680
	БАЛАНС	1700	6 355 432	3 732 966	2 411 906

Руководитель



(подпись)

Терновская Юлия Петровна

(информация о подписи)

28 февраля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»	по ОКПО 83113701		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7704663550		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2 68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕН 384		
		Форма по ОКУД		
		Дата (число, месяц, год)		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
3.12	Коммерческие расходы	2210	(207 259)	(71 502)
3.12	Управленческие расходы	2220	(57 543)	(31 387)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(264 802)	(102 889)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	19	221
	Проценты к уплате	2330	-	(34)
3.13	Прочие доходы	2340	4 422	9 104
3.13	Прочие расходы	2350	(98 239)	(129 580)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(358 600)	(223 178)
3.15	Налог на прибыль	2410	103 997	42 357
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	103 997	42 357
	Прочее	2460	-	(13)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(254 603)	(180 834)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	(254 603)	(180 834)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Терновская Юлия Петровна

(расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды		
0710004		
31	12	2024
83113701		
7704663550		
68.10		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по
ОКВЭД 2
по ОКФС
по ОКЕИ

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

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 2022 г.	3100	10	-	-	-	(206 474)	(206 464)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	X	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	X	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(180 834)	(180 834)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(180 834)	(180 834)
переоценка имущества	3222	X	X	X	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	X	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
Дивиденды	3227	X	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 2023 г.	3200	10	-	-	-	(387 308)	(387 298)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
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	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(254 603)	(254 603)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(254 603)	(254 603)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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 2024 г.	3300	10	-	-	-	(641 911)	(641 901)

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 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 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(641 901)	(387 298)	(206 464)

Руководитель, Терновская Юлия Петровна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.



**Отчет о движении денежных средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

		за Январь - Декабрь 2024 г.				Форма по ОКУД		Коды		
				Дата (число, месяц, год)		0710005				
						31		12		2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»					по ОКПО		83113701		
Идентификационный номер налогоплательщика						ИНН		7704663550		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества					по ОКВЭД 2		68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности										
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность					по ОКОПФ / ОКФС		12300		16
Единица измерения:	в тыс. рублей					по ОКЕИ		384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	8 944	84 652
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	8 944	84 652
Платежи - всего	4120	(2 340 007)	(1 105 943)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 941 646)	(655 599)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 097)	(2 370)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(148 657)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(395 264)	(299 317)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 331 063)	(1 021 291)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
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	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(3 669)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(3 669)
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	-	(3 669)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 967 888	3 980 447
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 967 888	3 980 447
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	-	(2 617 194)
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(2 617 194)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 967 888	1 363 253
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(363 175)	338 293
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	364 072	18 760
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	897	364 072
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	7 019

Руководитель



Терюшеская Юлия Петровна

(подпись)

(рашифровка подписи)

28 февраля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года (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	накоплен- ная амортизи- зация и убыток от обесцене- ния	Поступило	Выбыло			убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная амортизи- зация и убыток от обесцене- ния	вычислено амортиза- ции		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная амортизи- зация	
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	238	-	-	(4)	-	-	238	(4)
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак LUCE	5101	за 2024г.	-	-	238	-	-	(4)	-	-	238	(4)
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	
	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	5120	-
в том числе:	5121	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5130	-	-	-
в том числе:				
	5131	-	-	-

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР									
Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						
			На начало года		Поступило	Выбыло		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	часть первоначальной стоимости	часть стоимости, списанной на расходы
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	1 947	138	(97)	(238)	1 750
	5190	за 2023г.	-	1 947	-	-	1 947
Товарный знак LUCE	5181	за 2024г.	100	138	-	(238)	-
	5191	за 2023г.	-	100	-	-	-
Рекламный индивидуальный ролик LUCE (96 сек)	5182	за 2024г.	97	-	(97)	-	100
	5192	за 2023г.	-	97	-	-	-
Сайт проекта строительства жилого дома по адресу: Крестовоздвиженский пер., д. 4	5183	за 2024г.	1 750	-	-	-	-
	5193	за 2023г.	-	1 750	-	-	1 750

Руководитель _____
(подпись)

28 февраля 2025 г.

Терновская Юлия Петровна
(подпись)

ООО «СЗ «Оптимар»
(индивидуальный застройщик в сфере строительства и строительства в сфере строительства)

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 незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	8 944	-	(8 944)	-
	5250	за 2023г.	-	9 707	-	(9 707)	-
в том числе:							
Архитектурно-выставочный общедоступный манек объект	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	3 864	-	(3 864)	-
Степа LUCE с арт-инсталляцией, востановителем и защитным куполом	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	610	-	(610)	-
Брендированное строительное ограждение	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	5 233	-	(5 233)	-
Галерея	5244	за 2024г.	-	7 466	-	(7 466)	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ноутбук Lenovo ThinkPad X1 Carbon Gen 10 21CBAP03CD i7-1240P/16GB/512GB SSD/iris Xe graphics/14" 2.2	5245	за 2024г.	-	181	-	(181)	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Планшетный ПК Apple iPad Pro 12,9 (2022) Wi-Fi 256GB Space Grey	5246	за 2024г.	-	145	-	(145)	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
Инсталляция из лайтбоксов	5247	за 2024г.	-	540	-	(540)	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
Баннерная сеть	5248	за 2024г.	-	612	-	(612)	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.	
		Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	в том числе:	Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	в том числе:
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-	-	-
	5261	-	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-	-	-
	5271	-	-	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	7 776	7 090	1 052
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переданные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериальных основных средств	5287	-	-	-

Руководитель

Терновская Юлия Петровна

(подпись)

28 февраля 2025 г.



3.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге - всего	5320	-	-	-
в том числе:				
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи) - всего	5321	-	-	-
в том числе:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

Руководитель

Терновская Юлия Петровна

(подпись)

(безналичный расчет)

28 февраля 2025 г.



4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода		
			саль- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	саль- стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (выдачи)	саль- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	2 765 459	-	2 765 459	1 910 569	(324)	-	-	X	4 675 704	-	4 675 704
	5420	за 2023г.	2 070 446	-	2 078 446	687 061	(48)	-	-	X	2 765 459	-	2 765 459
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	324	(324)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	47	(47)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	1	-	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-
Товары в готовой продукции отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты и незавершенная продукция	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство по адресу: г. Москва, Хрестоводский пер., д.4	5407	за 2024г.	2 765 459	-	2 765 459	1 910 245	-	-	-	-	4 675 704	-	4 675 704
	5427	за 2023г.	2 070 445	-	2 078 445	687 014	-	-	-	-	2 765 459	-	2 765 459

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	1 899 568	1 888 395	1 514 116
Жилые и нежилые помещения по адресу: Крестовоздвиженский пер. д.4	5446	1 899 568	1 888 395	1 514 116



Руководитель

Терновская Юлия Петровна

(подпись)

(подпись)

28 февраля 2025 г.

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

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода				
			учтенная по условиям договора	асигновка резервов по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операциям, операциям)	претензии, проценты, штрафы и иные начисления	погашения	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод на долги в краткосрочную задолженность	перевод на дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод на кредитной в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	сальдо резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	330 764	(429)	861 282	-	(77 366)	-	(12 659)	-	-	-	1 114 680	(13 088)
	5520	за 2023г.	157 346	-	301 505	-	(128 087)	-	(429)	-	-	-	330 764	(429)
в том числе:	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с покупателями и заказчиками	5512	за 2024г.	330 719	(429)	855 683	-	(77 321)	-	(12 659)	-	-	-	1 109 081	(13 088)
	5532	за 2023г.	68 532	-	301 460	-	(39 273)	-	(429)	-	-	-	330 719	(429)
Прочие	5513	за 2024г.	45	-	5 599	-	(45)	-	-	-	-	-	5 599	-
	5533	за 2023г.	88 814	-	45	-	(88 814)	-	-	-	-	-	45	-
Итого	5500	за 2024г.	330 764	(429)	861 282	-	(77 366)	-	(12 659)	X	-	-	1 114 680	(13 088)
	5520	за 2023г.	157 346	-	301 505	-	(128 087)	-	(429)	X	-	-	330 764	(429)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора
Всего		13 088	-	429	-	-
в том числе:						
расчеты с поставщиками и заказчиками	5540	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5541	-	-	-	-	-
прочие	5542	13 088	-	429	-	-
	5543	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод на кредитную задолженность	перевод на дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделкам, операциям)	присвоения, проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность	5551	за 2024г.	4 043 443	2 003 420	718 665	-	-	(267 325)	-	6 408 203
всего	5571	за 2023г.	459 435	3 832 901	218 542	(467 435)	-	-	-	4 043 443
в том числе:										
кредиты	5552	за 2024г.	3 773 751	1 967 431	718 665	-	-	-	-	6 459 847
	5572	за 2023г.	-	3 624 594	149 137	-	-	-	-	3 773 751
займы	5553	за 2024г.	267 325	-	-	-	-	(267 325)	-	-
	5573	за 2023г.	458 389	205 940	69 305	(466 309)	-	-	-	267 325
прочие	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023г.	1 046	-	-	(1 046)	-	-	-	-
гарантийные договорам подряда	5556	за 2024г.	2 367	35 989	-	-	-	-	-	38 356
	5576	за 2023г.	-	2 367	-	-	-	-	-	2 367
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	76 688	332 967	42 407	(20 501)	-	267 325	-	498 976
в том числе:	5590	за 2023г.	2 157 478	226 602	145 002	(2 452 394)	-	-	-	76 688
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	70 216	130 117	-	(17 173)	-	-	-	183 160
	5581	за 2023г.	153 838	70 216	-	(153 838)	-	-	-	70 216
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	3 328	-	-	(3 328)	-	-	-	-
	5583	за 2023г.	901	3 328	-	(901)	-	-	-	3 328
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	457	42 497	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	2 002 739	149 914	145 002	(2 297 655)	-	267 325	-	310 279
прочие	5566	за 2024г.	3 144	2 393	-	-	-	-	-	5 537
	5586	за 2023г.	-	3 144	-	-	-	-	-	3 144
Итого	5550	за 2024г.	4 120 131	2 136 307	761 162	(20 501)	-	X	-	6 997 179
	5570	за 2023г.	2 616 913	4 059 503	363 544	(2 919 829)	-	X	-	4 120 131

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-

Руководитель _____ Терюковская Юлия Петровна

(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателей	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	180	47
Расходы на оплату труда	5620	2 626	1 871
Отчисления на социальные нужды	5630	532	394
Амортизация	5640	4 388	154
Прочие затраты	5650	257 076	100 423
Итого по элементам	5660	264 802	102 889
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост (-)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение (+)): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	264 802	102 889

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

Руководитель Терюкова Юлия Петровна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.



7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	133	192	(171)	-	154
в том числе:						
резерв на оплату отпусков	5701	133	192	(171)	-	154

Руководитель

Горюховская Юлия Петровна

(подпись)

28 февраля 2025 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	19 051 078	15 560 655	1 369 070
Залог недвижимого имущества	5811	2 797 145	1 888 394	1 369 070
Залог имущественных прав	5812	13 065 099	13 065 099	-
Средства долевого на счетах жюри	5813	3 188 834	607 162	-

Руководитель
 Терюкская Юлия Петровна
 (подпись)
 28 февраля 2025 г.



9. Государственная помощь

Наименование показателя	Код	за 2024г.		за 2023г.
Получено бюджетных средств - всего	5900	-	-	-
в том числе:				
на текущие расходы	5901	-	-	-
на вложения во внеоборотные активы	5905	-	-	-
		На начало года	Получено за год	Возвращено за год
				На конец года
Бюджетные кредиты - всего	5910	-	-	-
в том числе:	5920	-	-	-
за 2024г.	5911	-	-	-
за 2023г.	5921	-	-	-

Руководитель

Терновская Юлия Петровна

28 февраля 2025г.



(подпись)
расшифровка подписи

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и
отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Оптима»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Оптима» (далее — «Общество») за 2024 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Оптима»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Оптима»

Адрес местонахождения и почтовый адрес: 127015, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Бутырский, улица Новодмитровская, дом 2, корпус 1, помещение 2/9

ИНН: 7704663550

КПП: 771501001

ОКПО: 83113701

Основные виды деятельности Общества в 2024 году:

- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД 68.10)
- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

В 2024 году Обществом осуществлялась деятельность застройщика по строительству и реконструкции многоэтажного жилого дома с подземным паркингом, расположенного по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер., д.4. с привлечением денежных средств в рамках договоров долевого участия, заключаемых в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

ООО «СЗ «Оптима» зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, регистрационный №1077761028707 от 08 октября 2007 года. Выдано свидетельство о государственной регистрации предприятия № 008413074 серия 77 от 08 октября 2007 года.

Устав Общества утвержден и зарегистрирован решением Единственного участника Общества от 16 апреля 2024 года зарегистрирован Устав Общества в редакции №7.

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2024 году — 1 человек;
- в 2023 году — 1 человек.
-

Единоличный исполнительный орган Общества:

ФИО: Терновская Юлия Петровна

Должность: Генеральный директор

Главный бухгалтер Общества

ФИО: Панченко Татьяна Николаевна

Состав участников Общества на 31 декабря 2024 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	ООО «А-Девелопмент»	100	10

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2024 год, утвержденная приказом от 29.12.2021 №УП-2022 подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года №402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, а также формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 г. N 49.

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, производится только на даты совершения операций в иностранной валюте и отчетные даты. Пересчет по мере изменения курса на иные даты не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

При наличии у одного объекта основных средств нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части объекта основных средств считаются существенно отличающимися в случае, если разница со стоимостью и сроком использования объекта в целом составляет более 30% соответственно.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты Организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считать затраты на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания, превышающие 10% от первоначальной стоимости ремонтируемого и обслуживаемого объекта основных средств, но не менее 100 000 руб.

Общество выделяет следующие виды основных средств:

- земля;
- здания;
- сооружения;
- рабочие и силовые машины и оборудование;
- измерительные и регулирующие приборы и устройства;
- вычислительная техника;
- транспортные средства;
- инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь;
- многолетние насаждения;
- внутрихозяйственные дороги и площадки;
- прочие объекты.

и следующие группы основных средств:

- инвестиционная недвижимость;
- недвижимое имущество (кроме инвестиционной недвижимости);

- прочие основные средства.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по балансовой стоимости, которая представляет собой их первоначальную стоимость, уменьшенную на суммы накопленной амортизации и обесценения.

В случае если в первоначальной стоимости объекта основных средств учтена величина оценочного обязательства по будущему демонтажу, утилизации этого объекта и восстановлению окружающей среды, то изменение этой величины (без учета процентов) увеличивает или уменьшает первоначальную стоимость объекта основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Инвестиционная недвижимость	не подлежит амортизации
Прочие основные средства	1 — 10

Начисление амортизации по основным средствам не приостанавливается (в том числе в случаях простоя или временного прекращения использования основных средств), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта основных средств становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта основных средств становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Не подлежат амортизации:

- инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости;
- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);
- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

- а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;
- б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;
- в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Срок полезного использования, ликвидационная стоимость и способ начисления амортизации (элементы амортизации) объекта основных средств определяются при признании этого объекта в бухгалтерском учете. Элементы амортизации объекта основных средств подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года, а также при наступлении обстоятельств, свидетельствующих о возможном изменении элементов амортизации. По результатам такой проверки при необходимости Организация принимает решение об изменении соответствующих элементов амортизации. Возникшие в связи с этим корректировки отражаются в бухгалтерском учете как изменения оценочных значений (т.е. без пересчета данных предыдущих периодов).

Организация проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». При наличии обесценения его величина признается на субсчете «Обесценение» счета 02 «Амортизация основных средств» с отражением в качестве расхода в отчете о финансовых результатах. При списании объекта основных средств суммы накопленного обесценения по данному объекту относятся в уменьшение его первоначальной стоимости.

Расходы на приобретение по договорам купли-продажи недвижимого имущества в целях его последующего сноса для ведения строительства на данном земельном участке отражаются в стоимости строительства на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов. Данные объекты отражаются в учете в составе основных средств только в случае длительного (не менее двенадцати месяцев) использования Организацией для получения дохода.

При сносе с целью дальнейшего строительства, балансовая стоимость таких основных средств списывается с баланса на дату оформления акта о списании объекта основных средств (унифицированная форма № ОС-4). Балансовая стоимость указанных объектов формирует стоимость будущего объекта строительства и учитывается на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (инвестиционная недвижимость) и учитываются на счете 03 «Доходные вложения в материальные ценности». Аналитический учет по счету 03 «Доходные вложения в материальные ценности» ведется по видам материальных ценностей, арендаторам и отдельным объектам материальных ценностей.

Разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затрат на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

При осуществлении капитальных вложений на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается в порядке, аналогичном порядку, установленному Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» (ПБУ 15/2008).

При осуществлении капитальных вложений по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) полностью или частично неденежными средствами, фактическими затратами (в части оплаты неденежными средствами) считается справедливая стоимость передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

При невозможности определения справедливой стоимости передаваемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается справедливая стоимость приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг. При невозможности определения справедливой стоимости как передаваемых, так и приобретаемых имущества, имущественных прав, работ, услуг фактическими затратами считается балансовая стоимость передаваемых активов, фактические затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг.

Фактическими затратами в имущество, которое организация получает безвозмездно, считается справедливая стоимость этого имущества.

Организация проверяет капитальные вложения на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов».

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, равной сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты основных, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации основных средств.

Учет амортизации нематериальных активов

Выбор способа начисления амортизации по каждому объекту НМА производится индивидуально исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования этого НМА. Если такой расчет невозможно осуществить достоверно, амортизация по объекту НМА начисляется линейным способом. По тем же правилам способ амортизации каждого объекта НМА ежегодно проверяется на необходимость его уточнения. Лимит стоимости НМА — 100 000 рублей.

При определении или уточнении срока полезного использования объекта НМА учитываются следующие факторы:

- предполагаемый срок использования этого НМА Организацией;
- срок действия прав Организации на данный НМА;
- моральное (коммерческое) устаревание.

Срок полезного использования товарных знаков при их принятии к бухгалтерскому учету устанавливается приказом руководителя, исходя из срока действия свидетельства на

товарный знак. Впоследствии срок полезного использования товарного знака может быть уточнен.

Объект считается НМА с неопределенным сроком полезного использования, если отсутствуют предсказуемые ограничения периода, на протяжении которого ожидается получение экономических выгод от использования данного актива.

Программное обеспечение, созданное по заказам Организации, относится к объектам НМА с определенным сроком полезного использования.

Переоценка нематериальных активов не производится.

Учет запасов

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Затраты на приобретение материалов, включая транспортно-заготовительные расходы (ТЗР), отражаются непосредственно на счете 10 «Материалы», формируя фактическую себестоимость материалов. Счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» не используются, учетные цены не применяются. ТЗР, понесенные в связи с приобретением материалов с разными наименованиями, распределяются пропорционально стоимости приобретения этих материалов.

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машино-места, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 «Выпуск продукции (работ, услуг)» не используется. Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

При осуществлении деятельности застройщика к затратам, прямо относящимся к производству конкретного вида продукции, работ, услуг (прямые затраты), включаемым в фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции, относятся: подготовка территории строительства; предпроектная стадия; строительно-монтажные работы; проектно-изыскательские работы; рабочая документация; авторский надзор; инженерно-геодезические изыскания; строительный контроль; согласования, технические условия; проценты по займам и кредитам; аренда земельного участка; стоимость земельного участка; амортизация; вознаграждение девелопера; содержание строительной площадки; расходы на отделку помещений; прочие расходы.

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится Организацией по средней себестоимости.

При отгрузке объектов недвижимости (готовой продукции, товаров) их оценка производится Организацией по себестоимости каждой единицы.

Готовая продукция, товары, переданные другим лицам в связи с продажей до момента признания выручки от их продажи, учитываются на счете 45 «Товары отгруженные».

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство

(эксплуатацию) принимается на забалансовый учет на счет МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации».

Финансовые вложения

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является одна ценная бумага (один выданный заем).

К финансовым вложениям относятся, в частности:

- ценные бумаги (государственные, муниципальные, бумаги других организаций, в том числе облигации и векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные займы;
- депозитные вклады в кредитных организациях (кроме депозитов до востребования и сроком размещения менее 3-х месяцев);
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании договоров уступки права требования, кроме дебиторской задолженности приобретенной по договорам уступки права требования в качестве средства расчетов и не имеющих цели получения экономической выгоды (дохода) и пр.

Аналитический учет финансовых вложений ведется в разрезе краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений. К долгосрочным финансовым вложениям относятся вложения, произведенные с намерением получать доходы по ним в период более одного года. Прочие финансовые вложения являются краткосрочными.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Организации на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах). Не включаются в фактические затраты на приобретение финансовых вложений общехозяйственные и иные аналогичные расходы, если они непосредственно не связаны с приобретением финансовых вложений.

Корректировка стоимостной оценки финансовых вложений, по которым можно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, производится на конец каждого квартала.

В качестве текущей рыночной стоимости ценных бумаг принимается их рыночная цена, рассчитанная организатором торговли на рынке ценных бумаг в соответствии с Порядком определения рыночной цены ценных бумаг, расчетной цены ценных бумаг, а также предельной границы колебаний рыночной цены ценных бумаг в целях 23 главы Налогового кодекса Российской Федерации, утвержденным Приказом ФСФР России от 09 ноября 2010 N 10-65/пз-н.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов или расходов в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, их стоимость определяется по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Проверка на обесценение финансовых вложений производится один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, образуется резерв под обесценение финансовых

вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Указанный резерв образуется за счет финансовых результатов организации (в составе прочих расходов).

Расчетная стоимость финансовых вложений определяется инвентаризационной комиссией в процессе проведения ежегодной инвентаризации активов, имущества и обязательств Организации на основании данных анализа отчетности и иной информации в отношении соответствующих объектов вложений за отчетный год по сравнению с аналогичными данными на начало года.

Расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется по результатам независимой оценки, если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком была произведена оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Если по состоянию на 31 декабря отчетного года независимым оценщиком не производилась оценка акций и долей в уставном капитале, принадлежащих Организации, тогда расчетная стоимость акций и долей в уставном капитале определяется исходя из стоимости чистых активов организации-эмитента, приходящейся на соответствующую акцию или долю в уставном капитале, принадлежащих Организации. Стоимость чистых активов организации-эмитента определяется исходя из данных Бухгалтерского баланса организации-эмитента на конец отчетного года.

При наличии низкой стоимости чистых активов при определении расчетной стоимости акций и долей также учитывается наличие у дочерней организации недвижимости, других объектов основных средств и прочих активов, которые могут быть проданы дороже их балансовой стоимости или принести существенный доход при использовании.

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Заемные обязательства

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) на отдельных субсчетах согласно Рабочему плану счетов.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются в состав прочих расходов в момент их возникновения.

В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий двенадцать месяцев.

Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает десять миллионов рублей.

Суммы начисленных процентов по целевым кредитам на строительство (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, оплачиваемые за счет средств, привлеченных по договорам участия в долевом строительстве, отражаются на субсчете 08.33 «Строительство инвестиционного объекта». По окончании строительства и

передаче недвижимости дольщикам, сумма процентов по целевым кредитам, накопленная на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, списывается за счет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве с кредита субсчета 08.33 Строительство инвестиционного объекта в дебет субсчета 76.33 Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива, уменьшаются на величину дохода от временного использования средств полученных займов (кредитов) в качестве долгосрочных и (или) краткосрочных финансовых вложений.

В случае, если на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива израсходованы средства займов (кредитов), полученных на цели, не связанные с таким приобретением, сооружением и (или) изготовлением, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость инвестиционного актива пропорционально доле указанных средств в общей сумме займов (кредитов), причитающихся к оплате заимодавцу (кредитору), полученных на цели, не связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением такого актива.

Проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость инвестиционного актива с первого числа месяца за месяцем прекращения приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива. В случае, если инвестиционный актив начал использоваться в хозяйственной деятельности несмотря на незавершенность работ по приобретению, сооружению и (или) изготовлению инвестиционного актива, то проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), прекращают включаться в стоимость такого актива с первого числа месяца, следующего за месяцем начала фактического использования инвестиционного актива. Месяцем начала фактического использования инвестиционного актива в хозяйственной деятельности признается месяц, в котором получено разрешение (оформлены документы) на ввод инвестиционного объекта в эксплуатацию.

Доходы от обычных видов деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

К доходам от обычных видов деятельности относится:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.).
- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н.

Информация о постоянных и временных разницах формируется в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно по тем счетам бухгалтерского учета, в оценке которых они возникли. При этом постоянные и временные разницы отражаются в бухгалтерском учете обособленно в аналитическом учете.

Величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Резервы и оценочные обязательства

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности
- резерв под обесценение финансовых вложений;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;
- резерв под оценочное обязательство в части налога на прибыль.

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Учет аренды и лизинга

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н.

При этом стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой организация привлекала или могла бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

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

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

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

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

В указанных случаях арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды.

Проценты, начисленные по обязательству по аренде актива, непосредственно связанного со строительством, отражаются на счете 08.33 «Строительство инвестиционных активов» до даты формирования себестоимости помещений объекта/очереди, предназначенных для передачи по договорам участия в долевом строительстве и для продажи. Начиная с месяца, следующего за месяцем формирования себестоимости помещений объекта/очереди проценты, начисленные по обязательству по аренде отражаются на счете 91.02 «Прочие расходы».

При передаче имущества в аренду объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Доходы по операционной аренде признаются равномерно в течение срока действия договора аренды.

Связанные с договором аренды затраты арендодателя включаются в чистую стоимость инвестиции в аренду по мере осуществления этих затрат (за исключением случая, когда предмет неоперационной (финансовой) аренды перед началом аренды отражался в учете арендодателя в качестве запасов (готовой продукции, товаров)/

Учет государственной помощи

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет государственной помощи» ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2000 года №92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере фактического получения ресурсов.

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете

Показатель считается существенным и приводится обособленно в Бухгалтерском балансе, Отчете о финансовых результатах, Отчете об изменениях капитала или Отчете о движении денежных средств, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. При детализации статей вышеперечисленных форм существенной признается сумма, составляющая 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи Бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи Бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой Бухгалтерской отчетности.

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27 ноября 2006 года №154н.

Пересчет в рубли выраженных в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, суммы доходов и расходов производится по официальному курсу этой валюты к рублю, устанавливаемому Банком России и действующему на дату совершения операции в иностранной валюте.

2.2. Изменения учетной политики

В 2024 году существенных изменений в учетную политику по сравнению с 2023 годом не вносились за исключением введения в учет положений ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», раскрытые в разделе выше.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года №66н), Таблица 1.1. Пояснений.

У Общества отсутствуют нематериальные активы, созданные самой организацией, включая новые технологии (технические достижения, права на патенты, лицензии на использование изобретений, промышленные образцы, полезные модели)

У Общества отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования, а также нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанных с бухгалтерского учета и используемых для получения экономической выгоды.

В отчетном периоде нематериальные активы не переоценивались, убыток от обесценения не признавался.

У Общества отсутствуют нематериальные активы, по которым изменялся срок полезного использования.

На 31 декабря 2023 года в составе нематериальных активов были отражены незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

— Рекламный имиджевый ролик LUCE в размере 99 тыс.руб.

— Сайт проекта строительства жилого дома по адресу: Крестовоздвиженский пер., д. 4 в размере 1 750 тыс.руб.

— Товарный знак LUCE в размере 100 тыс.руб.

В течение отчетного периода были осуществлены дополнительные затраты по товарному знаку LUCE, который был принят к учету в качестве нематериального актива с первоначальной стоимостью 238 тыс.руб.

В 2024 году были списаны затраты на «рекламный имиджевый ролик LUCE» в размере 99 тыс.руб., как не давшие положительного экономического эффекта, и не планируемые к дальнейшему использованию.

Сайт проекта находится в стадии разработки, в связи с чем его стоимость не изменилась.

Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2024 года в составе нематериальных активов отражены:

— Незаконченные операции по приобретению нематериального актива «Сайт проекта строительства жилого дома по адресу: Крестовоздвиженский пер., д. 4» в размере 1 750 тыс.руб.

— Нематериальный актив Товарный знак LUCE остаточной стоимостью 234 тыс.руб

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Общество арендует следующие нежилые помещения:

- у ООО «ГАСФОР» по договору субаренды №СК-10/23 от 01 марта 23, которое представляет собой часть комнаты 2 нежилого помещения LVI, расположенной на 9 этаже по адресу: 127015, г. Москва, мун. округ Бутырский, ул. Новодмитровская, д. 2, корпус 1, помещение 2/9, площадью 6,0 кв. м., кадастровый номер 77:02:0021006:2926, и предназначенное для размещения сотрудников. Учетная стоимость составляет 314 тыс.руб, что соответствует стоимости годовой аренды.
- у АО «МР Групп» по договору субаренды №4 от 08.03.2023, которое представляет собой часть нежилого помещения №1, расположенного на 1 этаже по адресу: РФ, г. Москва, ул. М. Никитская, д. 33, стр. 1, состоящего из комнат: № 1,3,4 площадью 30,88 кв. м, и предназначенное для размещения офиса продаж. Учетная стоимость составляет 7 462 тыс. руб., что соответствует годовой стоимости аренды.

С учетом выкупа всех помещений в составе жилого дома в отчетном периоде была зарегистрирована собственность на весь земельный участок 77:01:0001003:2279 по адресу: г. Москва, ЦАО, Крестовоздвиженский переулок, д. 4, вместо ранее оформленной общедолевой собственности.

Иные собственные основные средства у Общества отсутствуют.

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года, а также в течение 2024 года у Общества отсутствовали финансовые вложения

3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

В составе запасов отражено незавершенное строительство по строительству/реконструкции и приспособлению к современному использованию многоэтажного жилого дома со встроенными коммерческими помещениями, расположенного по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер., д.4

тыс.руб.

Статьи затрат незавершенного строительства	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Предпроектные, проектные работы	201 321	186 818
Выкупленные у собственников помещения	1 496 949	1 472 939
Услуги управляющего реализацией проекта	286 733	214 733
Проценты по займам и кредитам	1 376 284	615 123
Земельный налог	3 098	884
Строительно-монтажные работы	767 261	48 465
Прочие капитальные затраты	544 058	226 497
ИТОГО	4 675 704	2 765 459

Выкупленные у собственников жилые и нежилые помещения находятся в залоге по договорам ипотеки и последующей ипотеки у ПАО СБЕРБАНК в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №380B00IVX от 10.08.23 и у ГУП города Москвы «Центр-Сити» в обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества №01-08/21 от 26 августа 2021 года.

Предмет залога	Залоговая стоимость на 31.12.2024, тыс.руб	Залоговая стоимость на 31.12.2023, тыс.руб	Залоговая стоимость на 31.12.2024, тыс.руб	Залоговая стоимость на 31.12.2023, тыс.руб
	ПАО Сбербанк Договор ипотеки №ДНО2_380B00IVX от 30.10.20244		ГУП города Москвы «Центр-Сити» Договор б/н от 09.09.21	
1	2	3	4	5
Квартира №14 (43,3 м2), 77:01:0001003:1647	11 173	—	—	—
ИТОГО	11 173	—	—	—
	Договор ипотеки №ДНО2_380B00IVX от 30.10.20244		Договор б/н от 09.09.21	
Нежилое помещение (581,0 м2), 77:01:0001003:1890	45 912	45 912	76 198	76 198
Квартира №3 (78,0 м2), 77:01:0001003:1644	20 128	20 128	44 229	44 229
Квартира №4 (85,4 м2), 77:01:0001003:1645	22 037	22 037	48 425	48 425
Квартира №5 (79,3 м2), 77:01:0001003:1653	20 463	20 463	44 966	44 966
Квартира №6 (85,1 м2), 77:01:0001003:1654	21 960	21 960	48 255	48 255
Квартира №7 (81,1 м2), 77:01:0001003:1662	20 928	20 928	45 987	45 987

Квартира №8 Комната №1 (7,2 м2) 77:01:0001003:2273	2 577	2 577	—	—
Квартира №8 Комната №2 (16,4 м2) 77:01:0001003:2274	5 870	5 870	—	—
Квартира №8 Комната №3, 4 (25,7 м2) 77:01:0001003:2275	9 198	9 198	—	—
Квартира №8 Комната №5 (12,2 м2) 77:01:0001003:2276	4 367	4 367	—	—
Квартира №9 (80,1 м2) 77:01:0001003:1671	20 670	20 670	45 419	45 419
Квартира №10 (85,8 м2) 77:01:0001003:1672	22 141	22 141	48 652	48 652
Квартира №11 (60,5 м2) 77:01:0001003:1638	14 519	14 519	32 247	32 247
Квартира №12 (39,2 м2) 77:01:0001003:1639	9 407	9 407	20 894	20 894
Квартира №13 Комната №1 (11,8 м2) 77:01:0001003:1704	4 571	4 571	—	—
Квартира №13 Комната №2 (15,9 м2) 77:01:0001003:1796	6 159	6 159	9 016	9 016
Квартира №13 Комната №3 (15,4 м2) 77:01:0001003:1797	5 966	5 966	8 732	8 732
Квартира №15 (63,1 м2) 77:01:0001003:1655	16 283	16 283	35 780	35 780
Квартира №16 (41,8 м2) 77:01:0001003:1656	10 786	10 786	23 702	23 702
Квартира №17 (63,1 м2) 77:01:0001003:1664	16 283	16 283	—	—
Квартира №18 (41,4 м2) 77:01:0001003:1665	10 683	10 683	23 475	23 475
Квартира №19 Комната №1 (11,4 м2) 77:01:0001003:1706	4 430	4 430	—	—
Квартира №19 Комната №2 (15,8 м2) 77:01:0001003:1707	6 140	6 140	—	—
Квартира №19 Комната №3 (15,5 м2) 77:01:0001003:1802	6 023	6 023	8 789	8 789
Квартира №20 (41,9 м2) 77:01:0001003:1674	10 812	10 812	23 759	23 759
Квартира №21 (59,9 м2) 77:01:0001003:1640	14 375	14 375	31 927	31 927
Квартира №22 (39,3 м2) 77:01:0001003:1641	14 231	14 231	31 608	31 608
Квартира №23 (62,9 м2) 77:01:0001003:1648	16 231	16 231	35 666	35 666
Квартира №24 (62,4 м2) 77:01:0001003:1649	16 102	16 102	35 383	35 383
Квартира №25 (64,2 м2) 77:01:0001003:1657	16 567	16 567	—	—
Квартира №26 (62,3 м2) 77:01:0001003:1658	16 077	16 077	35 326	35 326
Квартира №27 (63,3 м2) 77:01:0001003:1666	16 335	16 335	35 893	35 893
Квартира №28 (62,9 м2) 77:01:0001003:1667	16 231	16 231	35 666	35 666
Квартира №29 (63,3 м2) 77:01:0001003:1675	16 335	16 335	35 893	35 893
Квартира №30 Комната №1 (15,7 м2) 77:01:0001003:1946	6 021	6 021	—	—
Квартира №30 Комната №2, №3 (27,5 м2) 77:01:0001003:1945	10 546	10 546	15 593	15 593
Квартира №31 Комната №1 (12,4 м2) 77:01:0001003:1947	4 512	4 512	6 609	6 609
Квартира №31 Комната №2 (15,7 м2) 77:01:0001003:1948	5 713	5 713	8 368	8 368
Квартира №31 Комната №3 (15,1 м2) 77:01:0001003:1949	5 494	5 494	—	—
Квартира №32 (69,1 м2) 77:01:0001003:1643	16 583	16 583	36 831	36 831
Квартира №33 (50,2 м2) 77:01:0001003:1650	12 954	12 954	28 465	28 465
Квартира №34 (42,9 м2) 77:01:0001003:1651	11 070	11 070	24 326	24 326
Квартира №35 Комната №1 (15,3 м2) 77:01:0001003:1705	6 421	6 421	—	—
Квартира №35 Комната №2 (16,0 м2) 77:01:0001003:1798	6 714	6 714	9 073	9 073
Квартира №36 (49,6 м2) 77:01:0001003:1659	12 799	12 799	28 125	28 125
Квартира №37 (42,9 м2) 77:01:0001003:1660	11 070	11 070	24 326	24 326
Квартира №38 (51,2 м2) 77:01:0001003:1661	13 212	13 212	—	—
Квартира №39 (50,1 м2) 77:01:0001003:1668	12 928	12 928	28 408	28 408
Квартира №40 (42,9 м2) 77:01:0001003:1669	11 070	11 070	24 326	24 326
Квартира №41 (50,6 м2) 77:01:0001003:1670	13 057	13 057	28 692	28 692
Квартира №42 (49,8 м2) 77:01:0001003:1677	12 851	12 851	28 238	28 238
Квартира №43 (42,5 м2) 77:01:0001003:1678	10 967	10 967	24 099	24 099
Квартира №44 (51,2 м2) 77:01:0001003:1679	13 212	13 212	29 032	29 032
ИТОГО	677 994	677 994	1 210 401	1 210 401

Резерв на обесценение запасов не начислялся по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года в связи с отсутствием признаков обесценения

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие дебиторы представлены в таблице ниже:

тыс.руб.

Дебитор	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Авансы выданные:		
ООО «МАРКС ИНЖИНИРИНГ»	12 369	12 369
АО «МОСВОДОКАНАЛ»	15 034	18 703

ПАО «МОЭК»	11 433	—
ООО «ЦТП МОЭК»	12 454	4 130
ПАО «Россети Московский регион»	82 167	102 729
АО «МОСГАЗ»	—	7 533
ООО «СВАРГО»	940 925	134 183
ООО АРК «ТСП»	3 646	11 629
ООО «УНИВЕРСАЛ СП»	2 111	19 342

В составе дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2024 года учтены авансы на строительство общей суммой 1 085 046 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года — 323 034 тыс. руб.)

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря:

тыс.руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2024 года	2023 года	2022 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	7	72	327
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	—	—	3 733
Аккредитивы	—	364 000	—
Итого денежные средства	7	364 072	4 060
Денежные эквиваленты:	—	—	—
Банковские депозиты	890	—	14 700
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	897	364 072	18 760

Расшифровка строки 4129 «прочие платежи» отчета о движении денежных средств представлена в следующей таблице:

Статья движения денежных средств	2024 год	2023 год
НДС, уплаченный поставщикам, подрядчикам	328 058	91 643
НДС при исполнении обязанностей налогового агента	—	2 256
Прочие налоги и сборы	16 698	3 981
Банковские комиссии по договорам займа, и кредита	50 000	101 158
Оплата прочих услуг банка	64	489
Оплата по соглашению о переводе долга	—	99 526
Расчеты с прочими дебиторами, кредиторами	444	264
Итого	395 264	299 317

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года у Общества отсутствуют прочие оборотные и внеоборотные активы.

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов уставный капитал Общества составлял 10 тыс. рублей. В течение 2024 года изменений в составе учредителей не происходило.

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

ДОЛГОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Займодавец/договор	2024г. (тыс.руб.)		2023г. (тыс.руб.)	
	основной долг	Проценты	основной долг	проценты
ООО «А-Девелопмент», Договор №АДев-Опт/2021 от 30.07.21 (срок — 31.12.2025), максимальная сумма 447 000 тыс.руб., ставка 15,01%	—	—	223 714	43 611
ПАО Сбербанк, Договор №380В001УХ от 10.08.23 (срок — 01.07.2028), максимальная сумма 9 559 088 тыс.руб., ставка средневзвешенная, определяемая исходя из среднесреднего остатка кредитных ресурсов, средств на аккредитивах, ключевой ставки ЦБ РФ	5 592 025	867 822	3 624 594	149 157

КРАТКОСРОЧНЫЕ ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Займодавец/договор	2024г. (тыс.руб.)		2023г. (тыс.руб.)	
	основной долг	Проценты	основной долг	проценты
ООО «А-Девелопмент», Договор №АДев-Опт/2021 от 30.07.21 (срок — 31.12.2025), максимальная сумма 447 000 тыс.руб., ставка 15,01%	224 172	86 107	—	—

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже

Кредитор	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
Ивлиев Иван Юрьевич ИП	28 862	—
АО «МР Групп»	9 221	13 876
ООО «СВАРГО»	97 431	43 145

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

НАЛОГ	2024 года	2023 года	2022 года
Налог на доходы физических лиц	6	—	—
Налог на имущество	5 481	4 604	279
Страховые взносы во внебюджетные фонды	26	25	—
Земельный налог	444	442	622
Итого	5 957	5 071	901

С учетом наличия положительного сальдо на едином налоговом счете в размере, общая задолженность по налогам и сборам на 31.12.2024 отсутствует

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В отчетном периоде не проводились камеральные и выездные проверки со стороны налоговых органов.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В 2024 и 2023 годах Общество не извлекало выручку, не формировало себестоимость

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс.руб.		
Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Затраты на оплату труда	2 626	1 871
Отчисления на социальные нужды	501	371
Аренда офиса	6 952	5 768
Налог на имущество	20 185	6 970
Юридические, нотариальные услуги	25 489	8 896
Услуги по управлению недвижимостью	—	6 543
Прочие затраты	1 790	968
Итого управленческие расходы	57 543	31 387

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

тыс.руб		
Коммерческие расходы	2024 год	2023 год
Рекламные расходы	29 303	35 297
Услуги агентов, брокеров и риелторов	145 180	22 803
Прочие маркетинговые расходы	32 776	13 402
Итого управленческие расходы	207 259	71 502

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2024-2023 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:

тыс.руб		
Прочие доходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению	19	221
Курсовые разницы	219	8 937
Неустойки по хозяйственным договорам	4 201	—
Другие доходы	2	167
Итого проценты к получению и прочие доходы	4 441	9 325

тыс.руб		
Прочие расходы	2024 год	2023 год
Курсовые разницы	158	9 009
Отклонения курса продажи (покупки) иностранной валюты от официального курса	—	246
Процентные расходы по договорам аренды	—	34
Комиссии по договорам займа и кредита	52 393	104 302
Неустойки по договорным обязательствам	3	2 157
Резерв по сомнительной задолженности	12 659	429
Расходы, не учитываемые в целях налогообложения	32 944	11 393
Услуги банка	64	2 023
Другие расходы	18	21
Итого проценты к уплате и прочие расходы	98 239	129 614

3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2024 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

тыс.руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	192
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	171
Резерв по сомнительной задолженности	Начислен резерв	12 659

В 2023 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

тыс.руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	191
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	99
Резерв по сомнительной задолженности	Начислен резерв	429

3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 году Обществом получен налоговый убыток в размере 312 976 тыс. руб, в 2023 году — 211 307 тыс. рублей.

тыс.руб.

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(358 600)	(223 178)
Сумма условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль	71 720	44 636
Постоянные разницы отчетного периода:	32 944	11 393
Временные разницы отчетного периода:		
Создание резерва по отпускам	(21)	(93)
Создание резерва по сомнительной задолженности	(12 659)	(429)
Арендные обязательства	—	1 320
Право пользования активами	—	(1 000)
Проценты по арендным обязательствам	—	(275)
Убыток текущего периода	(312 976)	(211 307)
Итого временные разницы:	(325 656)	(209 234)
Налогооблагаемый убыток, налоговый учет	(312 976)	(211 307)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	—	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового актива	194 329	90 332	48 230

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового обязательства	—	—	255

Влияние ставки 25%, действующей по налогу на прибыль с 01.01.2025 года, на отложенные налоги составляет 38 865 тыс. руб.

3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

Для целей настоящей бухгалтерской отчетности в соответствии с ПБУ 11/2008 «Информация о связанных сторонах» были выделены следующие связанные стороны:

№	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество аффилированного лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Виды операций, номер договора	Объем операции в тыс. руб.
				Покупка (-), Продажа (+) Стоимостные показатели по незавершенным операциям, в тыс. руб. (-) кредиторская задолженность; (+) дебиторская задолженность
1	Общество с ограниченной ответственностью «А-Девелопмент»	Участник Общества (100%)	Договор займа №АДев-Опт/2021 от 30.07.21	
			Поступление займа	457
			Начисление процентов	42 496
			Задолженность на 31.12.2024	(310 279)
2	Терновская Юлия Петровна	Генеральный директор	Начисление заработной платы по трудовому договору	361
			Выплата заработной платы	(314)
			Задолженность по заработной плате на 31.12.2024	—
3	Глазкова Анна Николаевна	Генеральный директор материнской компании	—	—
4	Гомина Елена Владимировна	Член Совета директоров материнской компании	—	—
5	Кадацкая Ольга Валерьевна	Член Совета директоров материнской компании	—	—
6	Атанасиу Ксения Константиновна	Член Совета директоров материнской компании	—	—

По состоянию на 31 декабря 2024 года конечным владельцем доли в размере 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «Оптим» (далее — «Общество») является КОМБИНИРОВАННЫЙ ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «ТФ» (далее — «ЗПИФ»).

В целях соблюдения требований, предусмотренных п.п.1, 3 ст.6.1 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее — «Закон»), Общество обратилось к управляющей компании ЗПИФ с просьбой предоставить информацию о конечном владельце доли в Обществе (бенефициарном владельце Общества), однако запрошенных сведений не получило.

Согласно ответу управляющей компании ЗПИФ, она не располагает сведениями о бенефициарных владельцах Общества, так как:

(1) управляющая компания ЗПИФ не ведет учет пайщиков ЗПИФ и

(2) в пункте 1 статьи 10 Раздела III Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» сказано, что «Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом», в связи с чем управляющая компания ЗПИФ не обязана

консолидировать сведения о бенефициарных владельцах — пайщиках ЗПИФ.

В связи с изложенным, у Общества отсутствует информация о бенефициарном владельце доли в уставном капитале Общества, принадлежащей ЗПИФ.

К основному управленческому персоналу относится Генеральный директор:

- Терновская Юлия Петровна

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2024 и 2023 гг.:
тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	2024	2023
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	419	435
Оплата труда	302	333
Премии	—	—
Отчисления с оплаты труда	88	88
Ежегодный оплачиваемый отпуск	29	14
Резерв по вознаграждениям	35	59
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
ИТОГО	454	494

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах

На забалансовом счете 008 Общества отражена полученная банковская гарантия АО «БАНК ДОМ.РФ» в обеспечение исполнения обязательств ООО «СВАРГО» по договору подряда №4/КРВ от 18.09.23:

■ Банковская гарантия №57374 на сумму 529 245 тыс.руб.

Других обеспечений, выданных под собственные обязательства и поручительств по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату Общество не имеет.

5.3. Информация об имуществе в залоге под собственные обязательства.

Выкупленные у собственников жилые и нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Москва, Крестовоздвиженский пер, д.4 находятся в залоге по договорам:

■ по договору ипотеки №ДИ01_380В00IVX от 22.08.23 у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №380В00IVX от 10.08.23, залоговая стоимость 677 994 тыс.руб.

■ по договору ипотеки №ДИ02_380В00IVX от 30.10.2024 у ПАО Сбербанк в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору №380В00IVX от 10.08.23, залоговая стоимость 11 173 тыс.руб.

■ по договору б/н от 09 сентября 21 у ГУП города Москвы «Центр-Сити» в обеспечение исполнения обязательств по договору купли-продажи недвижимого имущества №01-08/21 от 26 августа 21, залоговая стоимость 1 210 400 тыс.руб.

Перечень помещений и их залоговая стоимость указаны в разделе 3.4 «Запасы»

Также по договору №ДИ02_380B00IVX от 30.10.2024 в залог передан земельный участок 77:01:0001003:2279, 4982 кв.м., залоговой стоимостью 897 577 тыс.руб.

По договору залога имущественных прав № Д302_380B00IV от 19.10.2023 передаются ПАО Сбербанк права на получение возводимых объектов недвижимого имущества, кроме прав участника долевого строительства, залоговой стоимостью 13 065 099 тыс.руб. в обеспечение обязательств по кредитному договору №380B00IVX от 10.08.23

5.4. Информация о неоплаченном по договорам поставки оборудования, которое в соответствии со ст.488 ГК РФ признается находящимся в залоге в силу закона

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела, условные активы и обязательства.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Годовая бухгалтерская отчетность Общества за 2024 год сформирована в соответствии с основополагающими принципами бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности.

При этом имеют место следующие факты и обстоятельства: чистые активы на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

- на 31 декабря 2024 года — 641 901 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2023 года — 387 298 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2022 года — 206 464 тыс. руб.

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на начальном этапе является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем.

Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов.

По оценке руководства, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев

Ситуация на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Общество осуществляет строительство с привлечением заемных (кредитных) средств, при этом ставки привлечения денежных средств в текущем году существенно не изменились, в связи с чем Общество не усматривает в этой части каких-либо факторов, способных негативно повлиять на деятельность Общества.

Изменение курсов иностранных валют в текущем году не оказало существенного влияния на деятельность Общества.

Общество не имеет счетов в зарубежных банках, в связи с чем заморозка российских активов не повлияла на финансовое положение Общества. Отключение ряда банков от системы SWIFT также не повлияло на способность Общества вести расчеты с иностранными контрагентами.

Общество не отмечает и не прогнозирует существенного объема отказов покупателей от исполнения заключенных договоров.

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества

Указанные выше события не влияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Дивиденды за 2024 год после 31 декабря 2024 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,
- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- отсутствие судебной системы, независимой от политических, социальных и коммерческих сил;
- возможные факты коррупции в судебных и правительственных органах;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Производственная деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в

будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском

рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

28 февраля 2025 года



Терновская Юлия Петровна