

Акционерам
Акционерного общества
Специализированный застройщик
«Сенс.Сухаревская»

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2024 ГОД
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ»**

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Акционерного общества Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская» (ОГРН 1207700201235, адрес: 123290, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Ермакова Роща, д. 7А, стр. 1, далее по тексту –аудируемое лицо), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская» по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской отчетности» настоящего заключения.

Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики.

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

Прочие сведения

Аудиторская проверка Акционерного общества Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, проводилась ООО «Юнивеж» (ОГРН №1117746909532, ОРНЗ 12006043503). По результатам аудита выдано немодифицированное аудиторское заключение.

Ответственность руководства и лиц, ответственных за корпоративное управление (ЛОКУ) за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, ответственные за корпоративное управление (ЛОКУ), несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности аудируемого лица.

Ответственность Аудитора за аudit годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Общества;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем Аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего Аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор аудиторской
организации
(ОРНЗ 22006035167, квалификационный
аттестат аудитора № К020644)



Кобзева Наталья
Викторовна

Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское
заключение

(ОРНЗ 21706002854,
квалификационный аттестат аудитора
№ К028670)

Барашкина
Валентиновна

Алла

25 апреля 2025 г.

Москва, Российская Федерация

Информация об аудируемом лице

Наименование: АО СЗ «Сенс.Сухаревская»
Акционерное общество Специализированный
застройщик «Сенс.Сухаревская»

Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1207700201235

Местонахождение: 123290, г. Москва, вн. төр.
г. муниципальный округ Пресненский, ул.
Ермакова Роща, д. 7А, стр. 1

Информация о независимом аудиторе

Наименование: ООО «Юнивеж» (Общество с
ограниченной ответственностью «Юнивеж»)
Сведения о государственной регистрации:
ОГРН № 1117746909532

Местонахождение: 119296, Россия, г. Москва,
Ленинский проспект, д. 66, кв.330

Саморегулируемая организация: член
саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество»

Регистрационный номер в реестре
саморегулируемых организаций аудиторов
(ОРНЗ): 12006043503

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Коды			
Форма по ОКУД			
0710001			
Дата (число, месяц, год)			
31 12 2024			
по ОКПО			
44543204			
ИИН			
7743341250			
по ОКВЭД 2			
71.12.2			
по ОКОПФ / ОКФС			
12267 16			
по ОКЕИ			
384			

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"		
Идентификационный номер налогоплательщика			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		
Организационно-правовая форма / форма собственности			
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		
Единица измерения:	в тыс. рублей		
Местонахождение (адрес)	123290, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, ул Ермакова Роща, д. 7А, стр. 1		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью «Юнивеж»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИИН	7727765372
ОГРН/ ОГРНИП	1117746909532

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОННЫЕ АКТИВЫ					
3.1	Нематериальные активы	1110	22	24	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	997 245	997 245	553 735
	в том числе:				
			-	-	-
			-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	490 140	-
3.3	Финансовые вложения	1170	3 300 000	3 300 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	475 868	49 130	29 750
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	4 773 135	4 836 540	583 485
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
3.4	Запасы	1210	6 944 684	2 460 366	1 387 536
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	106 732	103 140	93 175
3.5	Дебиторская задолженность	1230	2 680 407	465 684	3 453 424
3.3	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	510 000	1 700 000	-
3.6	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	104 998	50 096	45 303
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
	Итого по разделу II	1200	10 346 821	4 779 286	4 979 442
	БАЛАНС	1600	15 119 956	9 615 826	5 562 926

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
ПАССИВ					
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.7	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(190 152)	(167 899)	(90 559)
	Итого по разделу III	1300	(190 117)	(167 864)	(90 524)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
3.8	Заемные средства	1410	13 056 112	3 285 949	5 327 320
	Отложенные налоговые обязательства	1420	447 567	9	7
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	13 503 679	3 285 958	5 327 327
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
3.8	Заемные средства	1510	1 142 632	6 377 855	235 536
3.9	Кредиторская задолженность	1520	663 735	119 834	90 565
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	27	44	21
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 806 394	6 497 733	326 122
	БАЛАНС	1700	15 119 956	9 615 826	5 562 926



Руководитель

(подпись)
МОСКВА

Садыков Г.Р.

(расшифровка подписи)

по доверенности № 6/н от 29.01.2025

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

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	(22 253)	(77 341)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Г.Р.

(расшифровка подписи)

по доверенности № б/н от 29.01.2025

31 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
0710004		
31	12	2024
44543204		
7743341250		
71.12.2		
12267	16	
384		

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	35	-	-	-	(90 559)	(90 524)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(77 341)	(77 341)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(77 341)	(77 341)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	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	35	-	-	-	(167 899)	(167 864)
<u>За 2024 г.</u>							
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 акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(22 253)	(22 253)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(22 253)	(22 253)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	35	-	-	-	(190 152)	(190 117)

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	(190 117)	(167 864)	(90 523)



Руководитель

(подпись)

МОСКВА

Садыков Г.Р.

(расшифровка подписи)

по доверенности № б/н от 29.01.2025

31 марта 2025 г.

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

Организация "СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"	Форма по ОКУД		
	Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
	по ОКПО	44543204	
	ИНН	7743341250	
	по ОКВЭД 2	71.12.2	
	по ОКОПФ / ОКФС	12267	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	27 795	9 493
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	20 297	7 430
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	7 498	2 063
Платежи - всего	4120	(2 661 332)	(1 259 707)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 367 231)	(1 259 094)
в связи с оплатой труда работников	4122	(462)	(613)
процентов по долговым обязательствам	4123	(213 819)	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(79 820)	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 633 537)	(1 250 214)
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	-	(1 700 000)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(1 700 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 700 000)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	8 491 492	13 130 750
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	8 491 492	13 130 750
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	(5 803 053)	(10 175 743)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(5 803 053)	(10 175 743)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 688 439	2 955 007
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	54 902	4 793
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	50 096	45 303
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	104 998	50 096
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Садыков Г.Р.

(расшифровка подписи)

по доверенности № б/н от 29.01.2025

31 марта 2025 г.

**Отчет о целевом использовании средств
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"	Коды		
		Форма по ОКУД	0710003	
	Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (год, месяц, число)	2024	12 31
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	44543204	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ИНН	7743341250	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКВЭД 2	71.12.2	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
		по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Остаток средств на начало отчетного года	6100	-	-
	Поступило средств			
	Вступительные взносы	6210	-	-
	Членские взносы	6215	-	-
	Целевые взносы	6220	-	-
	Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230	-	-
	Прибыль от приносящей доход деятельности	6240	-	-
	Прочие	6250	-	-
	Всего поступило средств	6200	-	-
	Использовано средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312	-	-
	иные мероприятия	6313	-	-
	Расходы на содержание аппарата управления	6320	-	-
	в том числе:			
	расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321	-	-
	выплаты, не связанные с оплатой труда	6322	-	-
	расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323	-	-
	содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324	-	-
	ремонт основных средств и иного имущества	6325	-	-
	прочие	6326	-	-
	Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330	-	-
	Прочие	6350	-	-
	Всего использовано средств	6300	-	-
	Остаток средств на конец отчетного года	6400	-	-

Руководитель
Садыков Г.Р.
(подпись) (расшифровка подписи)
по доверенности № б/н от 29.01.2025
31 марта 2025 г. МОСКВА



Расчет стоимости чистых активов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕНС.СУХАРЕВСКАЯ"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	22	24	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	997 245	997 245	553 735
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	490 140	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	3 300 000	3 300 000	-
Отложенные налоговые активы	1180	475 868	49 130	29 750
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	6 944 684	2 460 366	1 387 536
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	106 732	103 140	93 175
Дебиторская задолженность*	1230	2 680 407	465 684	3 453 424
Финансовые вложения краткосрочные	1240	510 000	1 700 000	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	104 998	50 096	45 303
Прочие оборотные активы	1260	-	-	3
ИТОГО активы	-	15 119 956	9 615 826	5 562 926
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	13 056 112	3 285 949	5 327 320
Отложенные налоговые обязательства	1420	447 567	9	7
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	-	-	-
Заемные средства краткосрочные	1510	1 142 632	6 377 855	235 536
Кредиторская задолженность	1520	663 735	119 834	90 565
Доходы будущих периодов **	1530	-	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	27	44	21
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	15 310 073	9 783 691	5 653 449
Стоимость чистых активов	-	(190 117)	(167 864)	(90 523)

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

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

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

1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			Поступило	Выбыло	начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка							
							Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация						
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	25	-	-	-	(3)	-	-	-	-	25	(3)	
в том числе:	5110	за 2023г.	-	25	-	-	-	-	-	-	-	25	-	
Другие НМА	5101	за 2024г.	25	-	-	-	(3)	-	-	-	-	25	(3)	
	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.	На 31 декабря 2022 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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость
						первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	25	-	(25)	-
в том числе:							
Товарный знак (знак обслуживания) №961738 PHANTOM	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	25	-	(25)	-



Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025
(расшифровка подписи)

Руководитель

(подпись)

МОСКВА

31 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			Поступило	Выбыло объектов	Переоценка		Начислено амортизации	убыток от обесценения	Первона-чальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения						
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	997 245	-	-	-	-	-	-	-	997 245	-
	5210	за 2023г.	553 735	-	1 573 506	(1 129 996)	-	-	-	-	997 245	-
в том числе:												
Земельные участки	5201	за 2024г.	997 245	-	-	-	-	-	-	-	997 245	-
	5211	за 2023г.	553 735	-	1 573 506	(1 129 996)	-	-	-	-	997 245	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	507 540	(17 400)	-	(507 540)	28 274	(10 875)	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	507 540	-	-	(17 400)	-	-	507 540	(17 400)
в том числе:												
Здания	5221	за 2024г.	507 540	(17 400)	-	(507 540)	28 274	(10 875)	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	507 540	-	-	(17 400)	-	-	507 540	(17 400)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	2 134 004	4 583 327	-	-	6 717 331
	5250	за 2023г.	401 003	2 467 610	-	(734 609)	2 134 004
в том числе:							
	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	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	5260	-	-
в том числе:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамortизируемых основных средств	5287	997 245	997 245	553 735
	5288	-	-	-



31 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
			Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первона-чальная стоимость	накопленная корректировка	
				первоначальная стоимость	накопленная корректировка					
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	3 300 000	-	-	-	-	-	-	3 300 000
	5311	за 2023г.	-	-	3 300 000	-	-	-	-	3 300 000
в том числе:										
ОРФЕЙ ООО Договор займа №Б/Н от 29.07.2022	5302	за 2024г.	3 300 000	-	-	-	-	-	-	3 300 000
	5312	за 2023г.	-	-	3 300 000	-	-	-	-	3 300 000
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	1 700 000	-	-	(1 190 000)	-	-	-	510 000
	5315	за 2023г.	-	-	1 700 000	-	-	-	-	1 700 000
в том числе:										
ОРФЕЙ ООО Договор займа №060723/СЕНС-ОРФ от 06.07.2023	5306	за 2024г.	510 000	-	-	-	-	-	-	510 000
	5316	за 2023г.	-	-	510 000	-	-	-	-	510 000
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО Договор №1 от 06.07.2023	5307	за 2024г.	1 190 000	-	-	(1 190 000)	-	-	-	-
	5317	за 2023г.	-	-	1 190 000	-	-	-	-	1 190 000
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	5 000 000	-	-	(1 190 000)	-	-	-	3 810 000
	5310	за 2023г.	-	-	5 000 000	-	-	-	-	5 000 000

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



31 марта 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

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:				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе:				
	5446	-	-	-



31 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	124 767	-	-	247 500	-	-	-	-	-	-	372 267	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	124 767	-	-	-	-	-	-	124 767	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	124 767	-	-	247 500	-	-	-	-	-	-	372 267	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	124 767	-	-	-	-	-	-	124 767	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	341 168	(251)	1 633 061	-	(96 477)	-	(251)	-	-	430 723	2 308 476	(335)
	5530	за 2023г.	3 453 424	-	312 780	-	(3 425 036)	-	(77)	-	-	-	341 168	(251)
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	335	(251)	-	-	-	(251)	-	-	-	-	335	(335)
	5531	за 2023г.	-	-	335	-	-	(77)	-	-	-	-	335	(251)
Авансы выданные	5512	за 2024г.	202 093	-	126 190	-	(7 592)	-	-	-	-	-	320 691	-
	5532	за 2023г.	3 442 002	-	173 705	-	(3 413 614)	-	-	-	-	-	202 093	-
Прочая	5513	за 2024г.	138 741	-	1 506 871	-	(88 885)	-	-	-	-	430 723	1 987 450	-
	5533	за 2023г.	11 423	-	138 740	-	(11 422)	-	-	-	-	-	138 741	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	465 935	(251)	1 633 061	247 500	(96 477)	-	(251)	X	-	430 723	2 680 743	(335)
	5520	за 2023г.	3 453 424	-	312 780	124 767	(3 425 036)	-	(77)	X	-	-	465 935	(251)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность		
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитывающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат					
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	3 285 949	8 120 858	1 649 305	-	-	-	-	-	13 056 112	
	5571	за 2023г.	5 327 320	4 213 455	8 195	(6 263 021)	-	-	-	-	3 285 949	
в том числе:												
кредиты	5552	за 2024г.	3 285 949	8 120 858	1 649 305	-	-	-	-	-	13 056 112	
	5572	за 2023г.	5 327 320	4 213 455	8 195	(6 263 021)	-	-	-	-	3 285 949	
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	6 497 689	1 445 332	411 016	(6 547 669)	-	-	-	-	1 806 367	
	5580	за 2023г.	326 101	9 301 262	1 137 763	(4 267 436)	-	-	-	-	6 497 689	
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	65 652	10 273	1	(46 250)	-	-	-	-	29 674	
	5581	за 2023г.	84 092	50 040	12	(68 492)	-	-	-	-	65 652	
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	20 297	-	-	-	-	-	-	20 297	
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	8 379	1	-	(8 021)	-	-	-	-	359	
	5583	за 2023г.	2 318	6 061	-	-	-	-	-	-	8 379	
кредиты	5564	за 2024г.	5 000 000	-	213 819	(5 213 819)	-	-	-	-	-	
	5584	за 2023г.	69 592	8 078 984	1 046 213	(4 194 789)	-	-	-	-	5 000 000	
займы	5565	за 2024г.	1 377 855	370 634	197 196	(803 053)	-	-	-	-	1 142 632	
	5585	за 2023г.	165 944	1 120 377	91 534	-	-	-	-	-	1 377 855	
прочая	5566	за 2024г.	45 804	1 044 127	-	(476 526)	-	-	-	-	613 405	
	5586	за 2023г.	4 155	45 800	4	(4 155)	-	-	-	-	45 804	
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-	
Итого	5550	за 2024г.	9 783 638	9 566 190	2 060 321	(6 547 669)	-	X	-	-	14 862 479	
	5570	за 2023г.	5 653 421	13 514 717	1 145 958	(10 530 457)	-	X	-	-	9 783 638	

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	-	-	-
	5594	-	-	-



6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	10 877	17 407
Прочие затраты	5650	75 251	36 553
Итого по элементам	5660	86 128	53 960
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	86 128	53 960

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

Руководитель



Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025
(расшифровка подписи)

31 марта 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	44	37	(18)	(36)	28



Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025

Руководитель

31 марта 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	388 348	-	-
в том числе:				
	5801	-	-	-
Выданные - всего	5810	3 027 501	3 027 501	-
в том числе:				
	5811	-	-	-

Руководитель _____
 (подпись) _____
 31 марта 2025 г.

Специализированный
 застройщик
 «Сенокуаревская»
 Садыков Г.Р. по
 доверенности № б/н от
 29.01.2025
 (расшифровка подписи)



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	за 2024г.	5910	-	-	-
	за 2023г.	5920	-	-	-
в том числе:					
	за 2024г.	5911	-	-	-
	за 2023г.	5921	-	-	-



Садыков Г.Р. по
доверенности № б/н от
29.01.2025

Руководитель

31 марта 2025 г.

**Акционерное общество
Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская»
АО СЗ «Сенс.Сухаревская»**

123290, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ,
УЛ ЕРМАКОВА РОЩА, Д. 7А СТР. 1.
ОГРН 1207700201235 ИНН/КПП 7743341250/770301001

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах
АО СЗ «Сенс.Сухаревская» за 2024 год

**Акционерное общество Специализированный застройщик «Сенс.Сухаревская»
(АО СЗ «Сенс.Сухаревская») (ИНН 7743341250 /КПП 770301001) по тексту Общество.**

Дата регистрации юридического лица 22.06.2020 года. Дата присвоения ОГРН 22.06.2020 год. Основной государственный регистрационный номер 1207700201235, присвоен МИФНС № 46 по г. Москве 01.12.2004 года.

Общество зарегистрировано по адресу: 123290, Город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Пресненский, ул. Ермакова Роща, д. 7А, стр. 1.

Основной вид деятельности: 71.12.2 Деятельность заказчика - застройщика, генерального подрядчика.

Разрешение на строительство № 77-01-021406-2024 от 04.03.2024г.

Генеральным директором Общества на основании РЕУ от 16.01.2025 года с 17.01.2025 г. является Ковтун Антон Петрович. С 25.09.2021 г. по 16.01.2025 г. – Садыков Георгий Равильевич.

На основании приказа от 17.01.2025 г. обязанности Главного бухгалтера возложены на Ковтун Антона Петровича.

Общее собрание участников является высшим органом управления Общества.

Уставный капитал общества составляется из номинальной стоимости размещенных обыкновенных акций и равен 35 000 руб. Уставный капитал общества составляет 35 000 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая. Дополнительные выпуски акций в отчетном периоде не производились.

По состоянию на 31.12.2023 года величина уставного капитала распределена следующим образом: 20,00 % - ООО «ОРФЕЙ»; 50,00% - СМАРТЛАЙН АО; 30,00% - Трудел Айсель Айдын Кызы.

По состоянию на 31.12.2024 года величина уставного капитала распределена следующим образом: 100,00 % - ООО «Рассвет Инвест».

Среднегодовая численность работающих в Обществе за отчетный период составила 1 чел., за 2023 год – 1 чел.

Общество применяет основную систему налогообложения. Какие-либо налоговые льготы не применяются.

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса «Клубный дом Phantom» зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и/или машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Малая Сухаревская площадь, вл. 6, стр. 2,3,4, 8.

Финансирование проекта осуществляется за счет средств: привлеченных по договорам участия в долевом строительстве и с использованием кредитных и заемных средств.

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

2. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом №01/12/23-СХ от 29.12.2023 года. Учетная политика действует, начиная с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственных операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
- Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
- выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
- факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой признается сумма, отношение которой к итогу баланса за соответствующий год составляет более 5-ти процентов

В течение 2024 года в Учетную политику изменения не вносились.

Основные положения

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

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

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2020).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет права пользования активом ведется в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

При условии определения арендной платы за пользование активами на основе кадастровой стоимости требования ФСБУ 25/2018 к таким договорам не применяются, так

как такие платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Также не применяются нормы ФСБУ 25/2018 по договорам ограниченного пользования земельным участком (сервитут), так как в целях бухгалтерского учета сервитут не является арендой.

Расходы в виде коммунальных платежей (переменные платежи) не учитываются при оценке задолженности по аренде.

Ставка дисконтирования принимается равной размеру средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях на аналогичный срок (п. 15 ФСБУ 25/2018).

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая обрачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство;
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества,ываемые на счете 08.03 и 19.08;
- остатки по счетам 20, 44.

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);
- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств»

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 08.03 «Строительство объектов основных средств» и со счета 19.08 «НДС при строительстве основных средств» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденного приказом Минфина РФ № 126н от 10.12.2002г.

К финансовым вложениям относятся активы, соответствующие требованиям Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Аналитический учет ценных бумаг ведется по эмитентам, видам бумаг, номерам и сериям, номиналам, расходам, связанным с приобретением ценных бумаг, их количеством, датой покупки и т.д. (п.6 ПБУ 19/02).

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

Доходы, причитающиеся к получению по финансовым вложениям, отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы вложения на счете 76 «Расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими поступлениями в соответствии с Положением по бухгалтерском учету «Доходы организации» (ПБУ 9/99) и отражаются в учете с использованием счета 91 «Прочие доходы и расходы».

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости.

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ о налогах и сборах).

Все затраты на приобретение финансовых вложений независимо от существенности суммы включаются в первоначальную стоимость ценных бумаг (п. 9, 11 ПБУ 19/02):

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость;
- финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым определяется текущая рыночная стоимость, переоцениваются ежеквартально и отражаются на конец отчетного периода по текущей рыночной стоимости. Положительные и отрицательные разницы от переоценки учитываются в составе прочих доходов или расходов на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

Финансовые вложения, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, принимаются к учёту по первоначальной стоимости и далее не переоцениваются (п. 21 ПБУ 19/02).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью учитывается в составе прочих доходов (расходов) в течение срока обращения ценных бумаг равномерно, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода (п. 22 ПБУ 19/02).

При отражении в учете и в бухгалтерском балансе долговых ценных бумаг и предоставленных другим организациям займов, метод дисконтированной стоимости в соответствии с п.23 ПБУ 19/02 не применяется.

Выбытие финансовых вложений признается в бухгалтерском учете Общества на дату прекращения действия условий признания активов в качестве финансовых вложений, в соответствии с п.2 ПБУ_19/02.

Выбытие финансовых вложений имеет место в случаях погашения, продажи, безвозмездной передачи, передачи в виде вклада в уставный (складочный) капитал других организаций, передачи в счет вклада по договору простого товарищества и пр.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в бухгалтерском учёте прочими поступлениями и учитываются на счете 91 «Прочие доходы и расходы».

При передаче неденежного имущества, облагаемого НДС, во вклад в уставный капитал другой организации, восстановленный вычет НДС отражается в бухгалтерском учёте и финансовой отчётности в зависимости от способа оценки финансового вложения, образующегося в результате этой операции:

● Если указанное финансовое вложение оценивается по балансовой стоимости передаваемых активов, то восстановленный НДС включается в первоначальную стоимость такого финансового вложения. Доходов и расходов от операции при этом не образуется.

● Если указанное финансовое вложение оценивается по своей рыночной стоимости, то восстановленный НДС относится на уменьшение финансового результата от операции.

В бухгалтерской отчетности Общества подлежит раскрытию, как минимум, информация по финансовым вложениям, указанная в п.42 ПБУ_19/02.

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения представляются в зависимости от срока обращения с подразделением на:

● долгосрочные - если срок обращения (погашения) по ним более 12 месяцев после отчетной даты;

● краткосрочные - если срок обращения (погашения) по ним не более 12 месяцев после отчетной даты.

Стоимость финансовых вложений, по которым создан резерв, показывается по учетной стоимости за вычетом суммы образованного резерва под их обесценение.

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убыtkом признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и депонентской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается раздельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы.

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчете 44.

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсыевые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 08.03 «Строительство объектов основных средств». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;
- по гарантийному обслуживанию и гарантийному ремонту;
- по судебным искам;
- по налоговым спорам;
- по расходам на восстановление окружающей среды;
- другие оценочные обязательства, существующие на отчетную дату (например, резерв по заведомо убыточному договору и т.д.).

Общество по инвестиционной деятельности признает оценочные обязательства:

- по плановым расходам на реализацию ИДП;
- по выплате доли города в натуральном выражении;
- по созданию объектов СКБ.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

В соответствии с ПБУ_8/2010 оценочным обязательством признается сумма не понесенных расходов по объекту инвестиционно-девелоперского проекта на текущую дату, необходимая для полного формирования инвестиционной стоимости объекта.

КОРРЕКТИРОВКИ И ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТЕ

Данная бухгалтерская отчетность заменяет первоначально представленную бухгалтерскую отчетность, является пересмотренной.

В результате технического сбоя бухгалтерской программы в бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год были допущены существенные искажения. В пересмотренной отчетности данные искажения были устранены.

В бухгалтерскую отчетность за 2024 год в данные по состоянию на 31.12.2024 года были внесены изменения в следующие строки:

Строка баланса 2024 год	До корректировки, тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	После корректировки, тыс. руб.
"Отложенные налоговые активы" стр. 1180	88 224	387 644	475 868
"Отложенные налоговые обязательства" стр. 1420	11	447 556	447 567
"Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)" стр. 1370	(130 240)	(59 912)	(190 152)
Строка ОФР 2024 год	До исправления тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	После исправления тыс. руб.
"Отложенный налог на прибыль" стр. 2412	39 092	(59 912)	(20 820)
Строка Отчета об изменении капитала 2024 год	До исправления тыс. руб.	Сумма корректировки, тыс. руб.	После исправления, тыс. руб.
"Чистая прибыль" стр. 3311	37 659	37 659	
"Убыток" стр. 3321		(22 253)	(22 253)

3. Сведения об отдельных активах и обязательствах.

3.1. Нематериальные активы и НИОКР

	Тыс. руб.		
Нематериальные активы (строка 1110)	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Нематериальные активы, в том числе:	-	24	22
балансовая стоимость	-	25	25
накопленная амортизация	-	0,44	3
ИТОГО		24	22

На отчетную дату Обществом произведена проверка срока полезного использования на предмет его уточнения. Необходимость уточнения не выявлена.

3.2. Основные средства

По строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса отражены основные средства Общества. Информация о структуре основных средств приведена в таблице ниже:

Наименование	Остаточная стоимость на 31.12.2023	Остаточная стоимость на 31.12.2024
Земельный участок (КН77:01:0001089:3176)	770 176	770 176
Земельный участок (КН77:01:0001089:3183)	227 069	227 069
Итого	997 245	997 245

Наличие и движение основных средств Общества отражено в таблице 2.1.

3.3. Финансовые вложения

Суммы долгосрочных финансовых вложений включаются в строку 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса. Суммы краткосрочных финансовых вложений включаются в строку 1240 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса.

Информация по раскрытию финансовых вложений приведена в расшифровке к пояснениям к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Долгосрочные финансовые вложения	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Долгосрочные предоставленные займы			
ОРФЕЙ ООО Договор займа №Б/Н от 29.07.2022 (срок возврата не позднее 30.06.2031, 7,5 % годовых)	-	3 300 000	3 300 000
Итого		3 300 000	3 300 000

Краткосрочные финансовые вложения	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Краткосрочные предоставленные займы			
ОРФЕЙ ООО Договор займа №060723/СЕНС-ОРФ от 06.07.2023 (срок возврата не позднее 31.12.2025, КС+3,5% годовых)	-	510 000	510 000
ПИК-ИНВЕСТИПРОЕКТ ООО Договор №1 от 06.07.2023	-	1 190 000	
Итого		1 700 000	510 000

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в таблице 3.1

3.4. Запасы

Суммы материалов и товаров включаются в строку 1210 «Запасы» бухгалтерского баланса. Так же по данной строке отражены затраты Застройщика на проектирование и строительство. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже:

Затраты Застройщика на проектирование и строительство	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Прямые затраты по объектам ИДП	401 003	2 134 004	6 717 331
НДС прямых затрат по ИДП	-	47 337	227 353
Сырье и материалы	-	1 055	
Товары	986 533	277 970	
Итого	1 387 536	2 460 366	6 944 684

Наличие и движение запасов отражено в таблице 4.1

Авансы выданные поставщикам в связи со строительством ЖК отражены в долгосрочной дебиторской задолженности и представлены в таблице 5.1.

3.5. Дебиторская задолженность

Суммы дебиторской задолженности включаются в строку 1230 «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже и в таблице 5.1:

Дебиторская задолженность (строка 1230)	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	372 267	124 767
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	372 267	124 767
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	2 308 140	340 917
в том числе:		
Расчеты с покупателями и заказчиками	84	
Расчеты с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным	320 691	202 093
Расчеты по налогам и сборам	1 112	841
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	1 986 337	137 899
ИТОГО	2 680 407	465 684

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность показана за минусом резерва по сомнительным долгам.

3.6. Денежные средства и денежные эквиваленты

Информация о структуре строки 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» Бухгалтерского баланса приведена в расшифровке ниже:

	Тыс. руб.		
Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчетные счета	81 018	50 096	45 303
Депозитные счета	23 980	-	-
ИТОГО	104 998	50 096	45 303

Данные стр. 1250 Бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024 соответствуют данным строк 4450 и 4500 Отчета о движении денежных средств соответственно на начало и конец 2024 года.

Ограничений на использование денежных средств на отчетные даты нет.

Денежные потоки организации подразделяются на денежные потоки от текущих, инвестиционных и финансовых операций.

Денежные средства, поступающие от дольщиков на счета эскроу, не соответствуют понятию актива и не удовлетворяют критериям признания актива. При этом они могут квалифицироваться как полученное обеспечение будущего платежа.

Для бухгалтерского учета денежных средств дольщиков на счетах эскроу Общество использует забалансовый счет 008 "Обеспечения обязательств и платежей полученные" (Письмо Минфина России от 11.11.2019 N 03-11-06/2/86786).

Остаток на счете эскроу на 31.12.2024 г. составляет - 388 348 тыс. руб.

3.7. Капитал и резервы

Расшифровка «Капитал и резервы» бухгалтерского баланса приведена в расшифровке ниже:

	Тыс. руб.		
Капитал и резервы	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Уставный капитал	35	35	35
Нераспределенная прибыль (убыток)	-190 152	-167 899	-90 559
Итого	-190 117	-167 864	-90 524

3.8. Заемные средства

По строке 1410 и 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса отражены привлеченные займы. Информация о составе займов приведена в расшифровке ниже:

Тыс. руб.

Долгосрочные заемные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Долгосрочные кредиты	5 327 320	3 285 949	13 056 112
АО МОСОБЛБАНК			
Договор №7402КЛ от 14.12.2023 (срок возврата не позднее 30.12.2030)	-	3 277 755	7 138 358
Договор №7402КЛ от 14.12.2023 проценты	-	8 194	1 073 753
Договор №7415 от 25.03.2024 срок возврата не позднее 31.12.2030)	-	-	4 260 255
Договор №7415 от 25.03.2024 проценты	-	-	583 746
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО			
Договор №0502/22 от 02.08.2022	3 300 000	-	-
Договор №0504/22 от 02.08.2022	2 027 320	-	-
Итого	5 327 320	3 285 949	13 056 112

Краткосрочные заемные средства	на 31.12.2022	на 31.12.2023	на 31.12.2024
Краткосрочные кредиты	69 592	5 000 000	
ПРОМСВЯЗЬБАНК ПАО			
Договор №0374-23-2-0 от 10.07.2023	-	5 000 000	-
МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК ПАО			
Договор №0502/22 от 02.08.2022 проценты	45 070	-	-
Договор №0504/22 от 02.08.2022 проценты	24 522	-	-
Краткосрочные займы	165 944	1 377 855	1 142 632
ОРФЕЙ ООО			
Договор №021023/ОРФЕЙ-СУХ от 02.10.2023 (срок возврата не позднее 31.12.2025, ставка 3,1% + КС)	-	59 068	17 502
Договор №021023/ОРФЕЙ-СУХ от 02.10.2023 проценты	-	1 619	7 133
ПИК-ИНВЕСТИПРОЕКТ ООО			
Договор №Б/Н от 28.09.2023 (срок возврата не позднее 31.12.2025, ставка 3,1% + КС)	-	530 166	46 312
Договор №Б/Н от 28.09.2023 проценты	-	9 606	41 434
СЕНС АО			
Договор займа № 211221/СЕНС-УП от 21.12.2021 г. (срок возврата не позднее 31.12.2025, ставка 5,4% + КС)	160 203	691 346	691 346
Договор займа № 211221/СЕНС-УП от 21.12.2021 г. проценты	5 741	86 050	244 369
Договор займа №211124/СЕНС-СУХ от 21.11.2024 (срок возврата не позднее 30.11.2025, ставка 2,25% + КС)	-	-	93 000
Договор займа №211124/СЕНС-СУХ от 21.11.2024 проценты	-	-	1 536
Итого	235 536	6 377 855	1 142 632

Проценты по кредитным договорам привязаны к ключевой ставке ЦБ РФ.

Кредитные средства по кредитным договорам с Акционерное общество «МОСКОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ БАНК» предоставлены Обществу на финансирование затрат Общества на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта Жилого комплекса «Клубный дом Phantom», расположенного по строительному адресу: г. Москва, Малая Сухаревская площадь, вл. 6, стр. 2,3,4, 8.

3.9. Кредиторская задолженность

Суммы кредиторской задолженности включаются в строку 1520 «Кредиторская задолженность» бухгалтерского баланса. Информация о структуре приведена в расшифровке ниже и в таблице 5.3:

	Тыс. руб.	
Кредиторская задолженность (строка 1520)	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Кредиторская задолженность (платежи по которой ожидаются менее чем 12 месяцев после отчетной даты)	663 735	119 834
в том числе:		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	29 675	65 651
Расчеты с покупателями и заказчиками	20 297	-
Расчеты по налогам и сборам	358	8 379
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	613 405	45 804
ИТОГО	663 735	119 834

В составе кредиторской задолженности в расчетах с разными дебиторами и кредиторами часть суммы относится к долгосрочной задолженности, но Общество имеет намерение получить в 2025 году льготу в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 31.12.2019 №1874-ПП «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы». На дату составления и подписания отчетности Общество оценивает вероятность получения данной льготы как очень высокую.

Расчеты по налогу на прибыль

В налоговой декларации по налогу на прибыль организаций за 2024 год база по налогу на прибыль является отрицательной и составляет -253 тыс. руб., налог на прибыль отсутствует.

Суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражены развернуто в составе внеоборотных активов (строка 1180 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые активы») и долгосрочных обязательств (строка 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»), соответственно.

В Отчете о финансовых результатах отложенный налог на прибыль по строке 2412 указан с учетом перерасчета ОНА и ОНО в связи с изменением законодательства, с 01.01.2025г. ставка налога на прибыль организаций составляет 25%. В бухгалтерском балансе на 31 декабря 2024 года ОНА (ОНО) отражены с учетом их пересчета по ставке 25%.

	Тыс. руб.		
Вычитаемые временные разницы - всего	1 657 821	Отложенные налоговые активы - всего	426 738
в том числе: возникшие	1 903 471	в том числе: начисленные	475 868
погашенные	245 650	погашенные	49 130
Налогооблагаемые временные разницы - всего	-1 790 223	Отложенные налоговые обязательства - всего	-447 558
в том числе: возникшие	44	в том числе: начисленные	9
погашенные	1 790 267	погашенные	447 567
Отложенный налог на прибыль строка 2412			-20 820

По состоянию на 31.12.2024 года в учете и отчетности числятся:

- отложенные налоговые активы в сумме 475 868 тыс. руб., отражены по строке 1180 бухгалтерского баланса;
- отложенные налоговые обязательства в сумме 447 567 тыс. руб., отражены по строке 1420 бухгалтерского баланса.

Тыс. руб.

Наименование показателя	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Прибыль до налогообложения	(1 433)	(96 720)
Налог на прибыль, в т.ч.: текущий налог на прибыль	(20 820)	19 379
отложенный налог на прибыль	(20 820)	19 379
Прочее		
Чистая прибыль (убыток)	(22 253)	(77 341)

Чистый убыток за 2024 год составляет – (22 253) тыс. руб.

3.10. Доходы

Выручка за 2024 год не поступала (за 2023 год выручка составила 9 350 тыс. руб. от сдачи в аренду собственного недвижимого нежилого имущества - 100%).

Прочие доходы включены в строку 2340 отчета о финансовых результатах и составили 4 633 тыс. руб.

3.11. Расходы

Расшифровка расходов строк отчета о финансовых результатах приведена в таблице ниже:

Тыс. руб.

Расшифровка строк отчета о финансовых результатах	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Выручка по видам реализуемой продукции (стр 2110)		
Себестоимость продаж (стр. 2120)	21 110	53 960
Амортизация	10 877	17 406
Аренда	153	205
Имущественные налоги	9 315	34 374
Нотариальные услуги	99	-
Офис продаж	319	-
Право использования программы для ЭВМ	41	20
Прочие затраты	303	1 955
Услуги связи	2	-
Коммерческие расходы (стр 2210)	65 018	
11 Продажи	11 927	-
Офис продаж	53 091	-
Управленческие расходы (стр 2220)		
Прочие доходы и расходы		
Доходы от участия в других организациях (стр. 2310)		
Проценты к получению (стр.2320)	354 600	252 722
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	354 600	252 722
Проценты к уплате (стр.2330)	270 097	
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	270 097	219 534

Прочие доходы (стр. 2340)	4 633	3 142
Прочие внереализационные доходы (расходы)	4 347	3 142
Резервы по сомнительным долгам	251	-
Оценочные обязательства по оплате труда	36	-
Прочие расходы (стр. 2350)	4 441	88 440
Госпошлина	9	761
Прочие внереализационные доходы (расходы)	2 864	4 747
Прочие внереализационные доходы (расходы) непринимаемые	1 110	-
Расходы на услуги банков	123	82 932
Резервы по сомнительным долгам	335	-
Штрафы, пени и неустойки к получению (уплате)	1	-

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

По итогам отчетного года Обществом получен убыток в сумме 1 433 тыс. руб. (за 2023 год убыток – 96 720 тыс. руб.), с учетом изменения ОНА чистый убыток Общества составил (22 253) тыс. руб. (за 2023 год – (77 341) тыс. руб.).

Общество не считает это обстоятельство критичным и способным повлиять на непрерывность деятельности в обозримом будущем, так как Общество осуществляет строительство Жилого комплекса «Клубный дом Phantom», расположенного по строительному адресу: г. Москва, Малая Сухаревская площадь, вл. 6, стр. 2,3,4, 8. Окончание строительства Обществом объектов и ввод их в эксплуатацию намечен на 3 квартал 2027 года.

Получение убытка обусловлено отсутствием доходов от деятельности застройщика, т.к. момент возникновение выручки связан с окончанием строительства. Наличие убытков на этапе строительства в соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обусловлено спецификой деятельности застройщика.

Вместе с тем краткосрочные обязательства Общества не превышают сумму его оборотных активов.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 года и после этой даты, по мнению Общества, не приведут к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа Общество не имеет;
- Общество мало затрагиваются изменениями валютного законодательства и курсов валюты;
- Общество не предполагает снижение спроса на недвижимость в 2025 г.
- экономические показатели Общества практически не затрагивает введение санкционных ограничений (отсутствие валютных обязательств, импортных комплектующих и т.д.).

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2025 году и последующих периодах. В результате у Общества отсутствуют сомнения в способности Общества непрерывно продолжать свою деятельность в обозримом будущем. В своей оценке Общество исходит из того, что комплекс мер поддержки в финансовой и социальной сферах, принимаемый Правительством Российской Федерации с целью стабилизации экономической ситуации внутри страны в условиях

иностранных санкций, окажется достаточным и позволит Обществу не останавливать работу и не снижать темпы строительства жилья.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

3.12. Резервы

В 2024 году Обществом был сформирован резерв по сомнительным долгам в сумме 335 тыс. руб. Иные резервы в соответствии с требованиями ПБУ 21/2008 «Изменения оценочных значений» (в т.ч. резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов) не создавались, в связи с отсутствием необходимости их формирования.

4. Прочая информация

4.1. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации

Связанными сторонами Компании являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

Бенефициарными владельцами Общества по состоянию на 31.12.2024 г. является:
Трудел Айсель Айдын Кызы (доля владения- 30 %)

Список аффилированных лиц Общества по состоянию на 31.12.2024 г.:

п/п	Полное фирменное наименование (наименование для некоммерческой организации) или Ф.И.О. аффилированного лица	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Количество долей аффилированного лица в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, %
1.	Садыков Георгий Равильевич	Согласие на обработку персональных данных не получено	лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
2.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет Инвест"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, Д. 20	лицо, которое имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	100%
3.	Общество с ограниченной ответственностью "Сенс	123242, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г.	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное	-

	Девелопмент"	МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ БАРИКАДНАЯ, д. 19, СТР. 1, ПОМЕЩ. 4/1	юридическое лицо	
4.	Общество с ограниченной ответственностью "Пальмер-М"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, д. 20	юридическое лицо, в котором данное юридическое лицо имеет право распоряжаться более чем 20 процентами общего количества голосов, приходящихся на голосующие акции либо составляющие уставный или складочный капитал вклады, доли данного юридического лица; лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Дион"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
6.	Ткачев Алексей Сергеевич	Согласие на обработку персональных данных не получено	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
7.	Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Логос"	121087, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ФИЛЕВСКИЙ ПАРК, УЛ НОВОЗАВОДСКАЯ, д. 8, К. 4, ЭТАЖ/ПОМЕЩ 1/VIII, КОМ/ОФИС 4/3	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
8.	ООО СЗ «Сенс.Кисловский»	123290, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, УЛ ЕРМАКОВА РОЩА, д. 7А, СТР. 1	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
9.	ООО СЗ "Сенс.Свиридова"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
10.	Общество с ограниченной ответственностью "Орфей"	115477, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ЦАРИЦЫНО, УЛ ДЕЛОВАЯ, д. 20	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
11.	Акционерное общество "Сенс"	125009, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ ПРЕСНЕНСКИЙ, ПЕР ВОЗНЕСЕНСКИЙ, д. 11, СТР. 2	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-
12.	Акционерное общество "Информ девелопмент"	115201, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ МОСКВОРЕЧЬЕ-САБУРОВО, УЛ КОТЛЯКОВСКАЯ, д. 4	лицо, принадлежащее к той группе лиц, к которой принадлежит данное юридическое лицо	-

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

Тыс. руб.

наименование связанной стороны	вид операций	стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2023		стоимостные показатели по незавершенным операциям на 31.12.2024		объем операций за 2024 год	
		Дт	Кт	Дт	Кт	Дт	Кт
ОРФЕЙ ООО	Займ выданный	549 060,41		656 160,41		107 100,00	
ОРФЕЙ ООО	Займ полученный		60 686,66		24 634,84	41 566,10	5 514,28
ОРФЕЙ ООО	Займ выданный	3 424 767,12		3 672 267,12		247 500,00	
СЗ СЕНС.КИСЛОВСКИЙ ООО	аренда/субаренда		15,00			60,00	45,00
СЕНС АО	Управление			67 180,05		385 088,50	317 908,45
СЕНС АО	Управление		61 404,05	420 321,61		2 051 359,81	1 569 634,14
СЕНС АО	Управление		41 061,00	42 875,20		231 312,01	147 375,81
СЕНС АО	Займ полученный		777 396,20		935 714,40		158 318,19
СЕНС АО	Займ полученный				94 536,02		94 536,02

Иные операции со связанными сторонами не осуществлялись.

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается в связи с отсутствием их в отчетном году или по причине их несущественности.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

В основной управленческий персонал Общества входит генеральный директор.

Тыс. руб.

Виды вознаграждений	За 2023 год	За 2024 год
Краткосрочные вознаграждения, в том числе:	437	403
оплата труда	376	343
ежегодный оплачиваемый отпуск	11	14
обязательные платежи во внебюджетные фонды	50	46

Долгосрочные вознаграждения основному управленческому персоналу в 2023 и 2024 году Обществом не выплачивались.

4.2. Выданные и полученные обеспечения обязательств.

Информация о структуре Выданных и Полученных обязательствах приведена в Таблицах.

Выданные обязательства

Организация, за которую предоставлено обеспечение	Организация, в пользу которой предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому выдано обеспечение	Вид обеспечения	Стоймость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
АО СЗ СЕНС. СУХАРЕВСКАЯ	АО МОСОБЛБАНК	7402КЛ/ДИ-1	залог (ипотека)	3 027 501 000	14.12.2023	С прекращением основного обязательства
АО СЗ СЕНС. СУХАРЕВСКАЯ	АО МОСОБЛБАНК	7415КЛ/ДИ-1	залог (ипотека)	3 027 501 000	25.03.2024	С прекращением основного обязательства

Полученные обязательства

Организация, которая предоставила обеспечение	Организация, в пользу которого предоставлено обеспечение	Номер договора, по которому получено обеспечение	Вид обеспечения	Стоймость обеспечения по договору	Дата начала действия договора обеспечения	Дата окончания действия договора обеспечения
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7402-П/1	поручительство	20 491 172 320	28.11.2024	31.12.2033
ООО СЗ "СЕНС. КИСЛОВСКИЙ"	АО МОСОБЛБАНК	7402-П/2	поручительство	20 491 172 320	05.12.2024	31.12.2033
ООО СЗ "Сенс. Свиридова"	АО МОСОБЛБАНК	7402-П/3	поручительство	20 491 172 320	05.12.2024	31.12.2033
ООО СЗ "Сенс .Свиридова"	АО МОСОБЛБАНК	7415-П/3	поручительство	4 265 953 886	05.12.2024	31.12.2033
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7415-П/1	поручительство	4 265 953 886	28.11.2024	31.12.2033
ООО СЗ "СЕНС. КИСЛОВСКИЙ"	АО МОСОБЛБАНК	7415-П/2	поручительство	4 265 953 886	05.12.2024	31.12.2033
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7415-3/3	залог Ценных бумаг	17 500	26.03.2024	С прекращением основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7415-3/2	залог Ценных бумаг	10 500	26.03.2024	С прекращением основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7415-3/1	залог Ценных бумаг	7 000	26.03.2024	С прекращением основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7402КЛ/ДЗ-3	залог Ценных бумаг	10 500	19.12.2023	С прекращением основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7402КЛ/ДЗ-2	залог Ценных бумаг	7 000	14.12.2023	С прекращением основного обязательства
ООО "Рассвет Инвест"	АО МОСОБЛБАНК	7402КЛ/ДЗ-4	залог Ценных бумаг	17 500	14.12.2023	С прекращением основного обязательства

4.4 Условные обязательства

Разногласий с налоговыми органами в 2024 году Общество не имело.

Обществом на конец года проведена инвентаризация основных средств, денежных средств на расчетных счетах Общества, товарно-материальных ценностей, расчетов с покупателями и заказчиками, расчетов с поставщиками и подрядчиками, расчетов с прочими дебиторами и кредиторами (Приказ о проведении инвентаризации № 01/12/24-СХ от 31.12.2024 года).

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

С целью осуществления жилищного строительства Обществом была произведена смена вида разрешенного использования земельного участка арендованного у Департамента городского имущества города Москвы, при этом расчетная плата за данную услугу составила 610 255 тыс. руб. Общество имеет намерение получить в 2025 году льготу в отношении выплаты данной суммы в соответствии с Постановлением Правительства города Москвы от 31.12.2019 №1874-ПП «О мерах по реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории города Москвы». На дату составления и подписания отчетности Общество оценивает вероятность получения данной льготы как очень высокую.

4.5. Дополнительная информация

В 2024 году АО СЗ «Сенс.Сухаревская» не получало государственной помощи или каких-либо средств на целевое финансирование.

АО СЗ «Сенс.Сухаревская» не осуществляло совместную деятельность.

События после отчетной даты

Данных о доходах, расходах и обязательствах, выявленных после составления годовой отчетности; объявлений дебиторов Общества банкротами нет; обнаруженных после отчетной даты существенных ошибок в бухгалтерском учете, которые приведут к искажению бухгалтерской отчетности за отчетный период нет.

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

Информация о рисках

В связи с повышением ключевой ставки ЦБ и объявленными в отношении РФ экономическими санкциями 2023-2025г.г. возможно сокращение рентабельности при реализации ранее заключенных договоров долевого участия. Возможно также незначительное снижение объемов продаж недвижимости.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных

финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия какой-либо существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество планирует продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствует намерение к ликвидации.

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов

Акционерное общество

Специализированный Застройщик «Сенс.Сухаревская», в лице

Генеральный Директор

Садыков Г.Р.

по доверенности № 6/н от 29.01.2025



«31» марта 2025 г.