

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС-ИНВЕСТ"	Форма по ОКУД	Коды 0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	78704475		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	1657192580		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	107023, Москва г, Большая Семеновская, дом № 32, строение 7	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО АГ "КОРСАКОВ И ПАРТНЕРЫ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7733234115		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1157746427068		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	1 921 760	172 774	-
	в том числе:				
	Арендованные основные средства		1 919 290	172 774	-
	Другие ОС		2 470	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	451 433	-	-
	в том числе:				
	Займы выданные		451 433	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	635 654	57 760	17 003
	в том числе:				
	Внеоборотные активы		54 614	853	-
	Убытки прошлых лет		37 484	17 732	17 003
	Арендные обязательства		543 556	39 175	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 008 847	230 534	17 003
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 816 879	233 856	-
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		1 758 061	222 926	-

	НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности		58 818	10 930	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	212	58	-
	Дебиторская задолженность	1230	104 082	75 425	-
	в том числе:				
	Авансы выданные		49 388	1 230	-
	Прочая		54 696	74 195	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	398	266	87
	в том числе:				
	Расчетные счета		398	266	87
	Прочие оборотные активы	1260	15	12	-
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		15	12	-
	Итого по разделу II	1200	1 921 585	309 616	87
	БАЛАНС	1600	4 930 432	540 150	17 091

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	93 430	93 430	-
	в том числе:				
	Денежный вклад в имущество без увеличения уставного капитала		93 430	93 430	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(138 555)	(70 964)	(68 023)
	Итого по разделу III	1300	(43 115)	22 478	(68 013)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	74 363	12 981	-
	в том числе:				
	Займы организаций		74 363	12 981	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	590 139	40 022	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 018 274	74 941	-
	в том числе:				
	Долгосрочные обязательства по аренде		1 018 274	74 941	-
	Итого по разделу IV	1400	1 682 775	127 944	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	2 131 627	293 094	85 098
	в том числе:				
	Кредиты банков		2 131 627	293 094	-
	Займы организаций		-	-	85 098
	Кредиторская задолженность	1520	443 135	3 028	-
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		26 680	2 351	-
	Расчеты с бюджетом по налогам и сборам		2	2	-
	Прочая задолженность		416 452	674	-
	Доходы будущих периодов	1530	6	6	6
	Оценочные обязательства	1540	4	1	-
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков		4	1	-
	Прочие обязательства	1550	715 999	93 600	-
	в том числе:				
	Краткосрочные обязательства по аренде		715 999	93 600	-
	Итого по разделу V	1500	3 290 772	389 729	85 104
	БАЛАНС	1700	4 930 432	540 150	17 091

Руководитель

(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС-ИНВЕСТ"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
78704475		
1657192580		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(17 829)	(670)
	Управленческие расходы	2220	(2 479)	(344)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(20 308)	(1 014)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	54 665	-
	Проценты к уплате	2330	(117 307)	(2 577)
	Прочие доходы	2340	-	4
	Прочие расходы	2350	(10 418)	(87)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(93 368)	(3 674)
	Налог на прибыль	2410	18 674	735
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	18 674	735
	Прочее	2460	9 103	-
	в том числе:			
	эффект от пересчета отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль		9 103	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(65 591)	(2 939)

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	(65 591)	(2 939)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



15 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.			
Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС-ИНВЕСТ"	форма по ОКУД	
		0710004	
		31	12 2024
		78704475	
ИНН		1657192580	
по ОКВЭД 2		41.20	
Строительство жилых и нежилых зданий		16	
по ОКОПФ / ОКФС		12300	
Частная собственность		384	
Единица измерения: в тыс. рублей			

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	(68 023)	(68 013)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переводка 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	-	-	-	-	(2 940)	(2 940)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(2 940)	(2 940)
переводка 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	10	-	93 430	-	(70 964)	22 476
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(65 592)	(65 592)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(65 592)	(65 592)
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	10	-	93 430	-	(136 555)	(43 115)

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	(43 115)	22 482	(68 007)


Руководитель _____
(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г. _____

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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС-ИНВЕСТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
78704475		
1657192580		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(1 055 094)	(206 575)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(935 167)	(165 168)
в связи с оплатой труда работников	4122	(101)	(80)
процентов по долговым обязательствам	4123	(46 869)	(13 319)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(72 957)	(28 008)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 055 094)	(206 575)
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	(451 433)	-
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	(451 433)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(451 433)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 923 638	389 238
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 923 638	295 808
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	93 430
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	(416 979)	(182 484)
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	(284 625)	(86 353)
Обязательства по долгосрочной аренде	4324	(132 354)	(96 131)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 506 659	206 754
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	132	179
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	266	87
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	398	266
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Аникиев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

МФБ «Бире-Инвест»

15 марта 2025 г.



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

		Форма по ОКУД	0710003		
		Дата (год, месяц, число)	2024	12	31
Организация	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС-ИНВЕСТ"	по ОКПО	78704475		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	1657192580		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность				
Единица измерения:	в тыс. рублей	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



Анижеев Владислав
Сергеевич
(подпись) (электронная подпись)

15 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК
БАРС-ИНВЕСТ"**

(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	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	1 921 760	172 774	-
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	451 433	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	635 654	57 760	17 003
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
Запасы	1210	1 616 879	233 856	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	212	58	-
Дебиторская задолженность*	1230	104 082	75 425	-
Финансовые вложения краткосрочные	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	398	268	87
Прочие оборотные активы	1260	15	12	-
ИТОГО активы	-	4 930 432	540 150	17 091
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	74 363	12 981	-
Отложенные налоговые обязательства	1420	590 139	40 022	-
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	1 018 274	74 941	-
Заемные средства краткосрочные	1510	2 131 627	293 094	85 098
Кредиторская задолженность	1520	443 135	3 028	-
Доходы будущих периодов**	1530	6	-	-
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	4	1	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	715 899	93 600	-
ИТОГО пассивы	-	4 973 547	517 667	85 098
Стоимость чистых активов	-	(43 115)	22 482	(68 007)

* - 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	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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		Поступило	Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло		часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
						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.	-	-	-	-	-
в том числе:							
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Руководитель

Аникиев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	5 053	(2 526)	(2 526)	-
	5250	за 2023г.	-	252 983	-	(252 983)	-
в том числе:							
Металлический каркас, H=2 метра	5241	за 2024г.	-	371	371	-	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Баннер с печатью 720 dpi (м. кв.)	5242	за 2024г.	-	205	205	-	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Фасонный элемент (пос. м.)	5243	за 2024г.	-	183	183	-	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Баннер с печатью 360dpi	5244	за 2024г.	-	402	402	-	-
	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Металлический каркас под баннер	5245	за 2024г.	-	524	524	-	-
	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Баннер с УФ печатью	5246	за 2024г.	-	386	386	-	-
	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
Фасонные элементы	5247	за 2024г.	-	308	308	-	-
	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
АКП с УФ печатью (ворота)	5248	за 2024г.	-	147	147	-	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
Брендированные ограждения строительной площадки, г. Москва, внутригородское муниципальное образование Сокольная гора, 8-я улица Соколиной Горы	5249	за 2024г.	-	2 526	-	(2 526)	-
	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
ППА (Договоры № ХХБИ-12/23 от 19.05.23) Нежилое помещение по адресу: г.Москва, ул.Большая Семеновская, 32, стр.7, пом.№ XVI, эт.3, комн.1А		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	702	-	(702)	-
Земельный участок 77:03:0004007:14983, Адрес: г. Москва, 8-я улица Соколиной Горы, земельный участок 26А		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	252 281	-	(252 281)	-

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 (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость немортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель

Аникеев Владислав
Сергеевич
(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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


 Руководитель _____
 (подпись)

Аникеев Владислав
 Сергеевич
 (расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе- стоимость	резерв под снижение стоимости					
Запасы - всего	5400	за 2024г.	233 856	-	233 856	1 600 852	(17 829)	-	-	X	1 816 879	-	1 816 879
	5420	за 2023г.	-	-	-	234 526	(670)	-	-	X	233 856	-	233 856
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	17 829	(17 829)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	670	(670)	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов недвижимости	5407	за 2024г.	222 926	-	222 926	1 535 135	-	-	-	-	1 758 061	-	1 758 061
	5427	за 2023г.	-	-	-	222 926	-	-	-	-	222 926	-	222 926
НДС в части строительства объектов недвижимости	5408	за 2024г.	10 930	-	10 930	47 888	-	-	-	-	58 818	-	58 818
	5428	за 2023г.	-	-	-	10 930	-	-	-	-	10 930	-	10 930

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	-	-	-



Руководитель

Анников Владислав
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

15 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	описание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	103 350	-	(55 959)	-	-	-	-	-	47 391	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	47 391	-	-	-	-	-	-	(47 391)	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	103 350	-	(55 959)	-	-	-	-	-	47 391	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	28 034	-	48 159	54 713	(26 624)	-	-	-	-	-	104 082	-
	5530	за 2023г.	-	-	28 034	-	-	-	-	-	-	-	28 034	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 230	-	48 158	-	-	-	-	-	-	-	49 386	-
	5532	за 2023г.	-	-	1 230	-	-	-	-	-	-	-	1 230	-
Прочая	5513	за 2024г.	26 804	-	3	-	(26 776)	-	-	-	-	-	31	-
	5533	за 2023г.	-	-	26 804	-	-	-	-	-	-	-	26 804	-
Проценты по займам выданным	5514	за 2024г.	-	-	-	54 713	(48)	-	-	-	X	X	54 665	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Итого	5500	за 2024г.	28 034	-	48 159	54 713	(26 624)	-	-	X	-	-	104 082	-
	5520	за 2023г.	-	-	131 384	-	(55 959)	-	-	X	-	-	75 425	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименования 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 краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- нно	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	87 823	989 232	5 481	-	-	-	-	-	1 082 637
	5571	за 2023г.	-	87 538	384	-	-	-	-	-	87 923
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	12 981	55 900	5 481	-	-	-	-	-	74 363
	5573	за 2023г.	-	12 587	384	-	-	-	-	-	12 981
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде	5555	за 2024г.	74 941	943 332	-	-	-	-	X	X	1 018 274
	5575	за 2023г.	-	74 941	-	-	-	-	X	X	74 941
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	389 721	3 207 248	-	(306 209)	-	-	-	-	3 290 760
	5580	за 2023г.	85 098	379 837	12 024	(87 235)	(3)	-	-	-	389 721
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	2 351	26 500	-	(2 171)	-	-	-	-	26 680
	5581	за 2023г.	-	2 351	-	-	-	-	-	-	2 351
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	2	-	-	-	-	-	-	-	2
	5583	за 2023г.	-	2	-	-	-	-	-	-	2
кредиты	5564	за 2024г.	293 094	2 141 899	-	(303 366)	-	-	-	-	2 131 627
	5584	за 2023г.	-	283 210	9 863	-	-	-	-	-	293 094
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	85 098	-	2 141	(87 235)	(3)	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	674	416 449	-	(672)	-	-	-	-	416 452
	5586	за 2023г.	-	673	1	-	-	-	-	-	674
Краткосрочные обязательства по аренде	5567	за 2024г.	93 600	622 389	-	-	-	-	X	X	715 989
	5587	за 2023г.	-	93 600	-	-	-	-	X	X	93 600
Итого	5550	за 2024г.	477 644	4 206 480	5 481	(306 209)	-	X	-	-	4 383 397
	5570	за 2023г.	85 098	467 375	12 408	(87 235)	(3)	X	-	-	477 644

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	-	-	-


 Руководитель _____ Аникиев Владислав
 (подпись) Сергеевич
 (расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	79	51
Отчисления на социальные нужды	5630	25	18
Амортизация	5640	304	152
Прочие затраты	5650	19 900	795
Итого по элементам	5660	20 308	1 014
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5690	20 308	1 014

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



Руководитель

(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	1	7	(4)	-	4



Руководитель

(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 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	103 512	-	-
в том числе:				
Средств на счетах эскроу	5801	103 512	-	-
Выданные - всего	5810	991 203	17 485	-
в том числе:				
	5811	-	-	-



Руководитель

(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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

Руководитель

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

15 марта 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ «АК БАРС-ИНВЕСТ»**

ИНН 1657192580 КПП 771901001
107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул
Большая Семёновская, д. 32, стр. 7

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2024 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ» за 2024 г., подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АК БАРС ИНВЕСТ»

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Юридический адрес: 107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул Большая Семёновская, д. 32, стр 7;

Почтовый адрес: 107023, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул Большая Семёновская, д. 32, стр 7;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ» зарегистрировано в МИФНС № 5 по г. Республике Татарстан 10 февраля 2015 года, основной государственный регистрационный номер 1151690019128, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 007476255.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1657192580;

Код причины постановки на учет (КПП): 771901001. С 31 августа 2023 года организация сменила место постановки на учет и на текущий момент зарегистрирована в ИФНС № 19 по г. Москве.

Правовое положение ООО «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с

ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2024 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2023 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2022 года - 1 человек.

Решением № 1 от 26 января 2015 года, генеральным директором назначен Хуснуллин Раиль Яхиевич.

Решением № 3/23 от 27 апреля 2023 года, Хуснуллин Раиль Яхиевич освобожден от должности генерального директора и генеральным директором назначен Белов Евгений Александрович.

Решением № 3/24 от 11 апреля 2024 года, Белов Евгений Александрович освобожден от должности генерального директора и генеральным директором назначен Аникеев Владислав Сергеевич.

Учредители

С 26 января 2015 года единственным учредителем общества являлся Хабибуллин Наиль Изятович с долей уставного капитала 100% (10 тыс.руб.);

С 27.07.2021 года участники Общества:

ООО «ИНВЕСТИЦИИ И КОНСАЛТИНГ» с долей уставного капитала 99,99% (9,99 тыс.руб.)

Хабибуллин Наиль Изятович с долей уставного капитала 0,01% (0,001 тыс.руб.)

В феврале 2023 году произошла смена учредителей. Единственным учредителем общества с долей уставного капитала 100% стал ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМФОРТГРАД".

Бенефициарный владелец - Ганзюк Сергей Семенович, ИНН 500800831142

Органы управления Общества

Участник общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

ООО «СЗ «АК БАРС ИНВЕСТ» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основным видом деятельности является ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий». В настоящее время Общество является Застройщиком в проекте строительства Многофункционального общественно-делового комплекса с апартаментами по адресу: Москва, 8-я улица Соколиной Горы, земельный участок 26А, с кадастровым номером 77:03:0004007:14953.

В сентябре 2024 года получено Разрешение на строительство № 77-03-021745-2024 от 26.09.2024 г. со сроком действия до 27.05.2027 г.

Строительство будет реализовано Застройщиком с привлечением средств дольщиков на счета эскроу.

Предполагаемый срок реализации проекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию – 31.12.2027 г. (п. 17.2.2 Проектной декларации № 77-003128 от 28.10.2024).

Доходы от участия в проекте Общество планирует получить после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов строительства, формирования себестоимости и определения экономии Застройщика.

Источниками финансирования расходов по проектам являются кредитные и заемные средства.

Деятельность осуществлялась Обществом непрерывно на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в последующих периодах.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют/ не требуются.

2 Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ, статья 3, часть 5.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Изменения в учетной политике

Переход на ФСБУ 14/2022 был совершен альтернативным способом (упрощенный переход) – без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности прошлого года.

В учетную политику Общества на следующий 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2025 года:

- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н;

- ФСБУ 28/2023 "ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ", утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н;

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ

28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

Указанные стандарты внесут несущественные изменения в действующие правила бухгалтерского учета, структуру активов и обязательств Общества.

Отражение движения денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ

Исходя из Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, раскрывающей понятие актива, денежные средства, поступающие по договорам долевого участия на счета эскроу, не признаются активом организации, так как до окончания строительства не поступают на расчетный счет застройщика и не находятся под его контролем.

Учет денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета эскроу ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу».

2.1 Доходы Общества

Срок строительства рассчитан на 3 года - с 26.09.2024г. по 27.05.2027 г. .

В течение этого периода общество формирует затраты на строительство, которые отражаются в составе оборотных активов баланса.

Выручка застройщика определяются после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и определения экономии средств после передачи ос инвесторам.

Средства, полученные от дольщиков до завершения строительства не являются средствами застройщика и находятся на счетах эскроу.

Финансирование строительства происходит за счет заемных и кредитных средств.

Кредитные средства выделяются под открытые дольщиками в банке счета эскроу.

2.2 Отражение в отчетности затрат на строительство при выполнении функции Застройщика

В составе запасов (строка 1210 ББ) Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче

участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов, создается резерв.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.4. Нематериальные активы

В составе НМА учитываются объекты, удовлетворяющие условиям п. 3 ПБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования.

В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Расходы по объектам стоимостью не более 100 000 руб. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока использования.

Способ оценки объекта НМА после признания: по фактической стоимости, амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом.

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

Виды НМА со сроком полезного использования:

Виды НМА	Сроки полезного использования НМА, принятых на баланс
Программа ЭВМ	Исходя из срока действия договора
Лицензии разрешения	Исходя из срока действия договора
База данных	Исходя из срока действия лицензии

Общество проводит ежегодную оценку на обесценение нематериальных активов.

2.5. Основные средства и капитальные вложения

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных

активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30-31
Сооружения	7-10
Офисное оборудование	3-5
Машины и оборудование	3-10
Транспортные средства	7-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);
- ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

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

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы.

2.6. Учет арендных отношений.

Учет арендных отношений осуществляется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (Приказ Минфина России от 16.10.2018 N 208н).

Если срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды, то договор аренды считается краткосрочным и арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды. Более 1 года-в учете отражаются ППА и арендные обязательства.

Учет при получении имущества в аренду.

Стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде - приведенной стоимости остающихся неуплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, определенной в соответствии с действующим договором кредитной линии.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, в любом из следующих случаев:

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

рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

2) не предполагается предоставление предмета аренды в субаренду.

(Основание: п. п. 11 и 12 ФСБУ 25/2018)

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете 01.03 "Арендованные основные средства" к счету 01 "Основные средства".

Стоимость права пользования погашается посредством амортизации, а величина обязательства по аренде увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически уплаченных арендных платежей.

Учет при передаче имущества в аренду.

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

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

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

В 2024 г. у Общества отсутствуют договора неоперационной (финансовой) аренды.

2.7 Запасы.

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

В составе запасов Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству.

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов – создается резерв.

В балансе запасы отражаются с учетом начисленного резерва.

Учет приобретения материалов

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

2.8 Товары.

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения товаров

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, относятся в дебет счета 44 "Расходы на продажу".

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

При отпуске товаров их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

2.9 Учет затрат. Незавершенное производство.

В составе общехозяйственных расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;
затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;
стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;
другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоя, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

При производстве нескольких видов продукции (оказании нескольких видов услуг) общепроизводственные расходы, не имеющие непосредственного отношения к производству какого-то конкретного наименования продукции (оказанию конкретного вида услуг), являются косвенными затратами.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально сумме прямых затрат по видам продукции (товаров, работ, услуг).

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Учет выпуска готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость готовой продукции на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Резервы под обесценение запасов

Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов) в случае, когда балансовая стоимость меньше справедливой. Проверка на обесценение проводится ежегодно в период инвентаризации.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 11 ПБУ 10/99, п. 24 ПБУ 4/99)

2.10 Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 № 126н.

Последующая оценка финансовых вложений

Корректировка стоимости финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость определяется, производится ежеквартально.

(Основание: п. 20 ПБУ 19/02)

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

(Основание: абз. 6 п. 38 ПБУ 19/02)

Снижение стоимости финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, признается существенным при наличии следующих условий:

- на текущую и предыдущую отчетные даты учетная стоимость финансовых вложений выше их расчетной стоимости на 15 процентов и более;
- расчетная стоимость на предыдущую отчетную дату на 15 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- отсутствуют свидетельства того, что расчетная стоимость на следующую отчетную дату окажется на 15 и более процентов выше расчетной стоимости на текущую отчетную дату;
- наблюдается снижение величины поступающих доходов на 15 и более процентов по сравнению с доходами на предыдущую отчетную дату (если поступление доходов в отчетном периоде предусмотрено условиями размещения).

При наличии перечисленных условий организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

2.11 Резервы по сомнительным долгам.

Выявление сомнительной дебиторской задолженности

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода.

(Основание: п. п. 6, 35, 50 ПБУ 4/99)

Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

(Основание: п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

При квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

Если имеется информация, с высокой степенью надежности подтверждающая отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем организации.

(Основание: абз. 2 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

Если на отчетную дату у организации имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем организации.

(Основание: Письмо Минфина России от 27.01.2012 № 07-02-18/01 (раздел "Резервирование сомнительных долгов"))

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

(Основание: абз. 4 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности)

2.12 Займы и кредиты. Расходы по займам и кредитам.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Учет процентов по займам и кредитам

В стоимость инвестиционного актива включаются проценты, причитающиеся к оплате заимодавцу (кредитору), непосредственно связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива. В целях применения норм ПБУ 15/2008 под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление. Длительным временем на приобретение, сооружение и (или) изготовление инвестиционного актива считается период, превышающий 12 месяцев. Стоимость приобретения, сооружения и (или) изготовления инвестиционного актива признается существенной, если она превышает 1 000 000 (один миллион) рублей.

(Основание: п. 7 ПБУ 15/2008)

2.13 Расчеты по налогу на прибыль.

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расчетов по налогу на прибыль организаций" ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19.11.2002 № 114н.

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

(Основание: абз. 2 п. 3 ПБУ 18/02)

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

(Основание: абз. 3 п. 22 ПБУ 18/02)

Налоговая стоимость актива определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как сумма, которая для целей налогообложения подлежит вычету из любых налогооблагаемых экономических выгод, которые будут поступать в организацию при возмещении балансовой стоимости этого актива. Если они не будут подлежать налогообложению, налоговая стоимость соответствующего актива считается равной его балансовой стоимости.

Налоговая стоимость обязательства определяется в порядке, определенном МСФО (IAS) 12 "Налоги на прибыль", как его балансовая стоимость, уменьшенная на суммы, которые в будущих периодах будут подлежать вычету в налоговых целях в отношении данного обязательства. Если доходы получены авансом, налоговая стоимость возникшего в результате обязательства равна его балансовой стоимости за вычетом любой суммы соответствующего дохода, в которой он не будет облагаться налогом в будущих периодах.

(Основание: п. 8 ПБУ 18/02, п. п. 7, 8 МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», п. 7.1 ПБУ 1/2008)

2.14 Оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы" ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13.12.2010 № 167н

Расчет оценочных обязательств или резервов (по отпускам) производится путем умножения ежемесячного процента отчислений на ФОТ: Ежемесячный процент отчислений * ФОТ. При этом ФОТ — это все, что включается для расчета среднего по отпуском и в текущих релизах на состав этого ФОТ нет возможности повлиять.

2.15 Активы, обязательства, доходы, расходы, выраженные в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, и курсовых разниц ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте" (ПБУ 3/2006), утвержденным Приказом Минфина России от 27.11.2006 № 154н.

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

Пересчет по среднему курсу за период не производится.

(Основание: п. п. 4, 5, 6 ПБУ 3/2006)

Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации и средств на банковских счетах, выраженной в иностранной валюте, в рубли производится только на дату совершения операции в иностранной валюте, а также на отчетную дату. По мере изменения курса пересчет не производится.

(Основание: п. 7 ПБУ 3/2006)

2.16 Государственная помощь.

Учет государственной помощи ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет государственной помощи" ПБУ 13/2000, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2000 № 92н.

Бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете при одновременном выполнении следующих условий:

- имеется уверенность, что организация выполнит условия предоставления средств;
- имеется уверенность, что средства будут получены.

При отсутствии такой уверенности бюджетные средства признаются в бухгалтерском учете по мере их фактического получения.

(Основание: п. п. 5, 7, 12 ПБУ 13/2000)

Поступление бюджетных средств на финансирование уже понесенных расходов отражается с использованием счета 86 "Целевое финансирование" в том же порядке, что и поступление бюджетных средств на финансирование предстоящих расходов.

(Основание: п. п. 7, 10 ПБУ 13/2000, п. 6 Положения по бухгалтерскому учету "Учетная политика организации" ПБУ 1/2008)

2.17 Бухгалтерская отчетность

При составлении бухгалтерской отчетности организация руководствуется нормами Положения по бухгалтерскому учету "Бухгалтерская отчетность организации" ПБУ 4/99, утвержденного Приказом Минфина России от 06.07.1999 № 43н, Положения по бухгалтерскому учету "Отчет о движении денежных средств" ПБУ 23/2011, утвержденного Приказом Минфина России от 02.02.2011 № 11н, а также требованиями к раскрытию информации в бухгалтерской отчетности, содержащимися в других положениях по бухгалтерскому учету.

Промежуточная бухгалтерская отчетность для представления органам управления, учредителям (участникам, акционерам), кредиторам и иным заинтересованным пользователям составляется ежеквартально.

(Основание: ч. 4, 5 ст. 13 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ "О бухгалтерском учете")

Существенность показателей отчетности и ошибок

Показатель является существенным и приводится обособленно в бухгалтерской отчетности, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. В целях детализации статей отчетности считается, что показатель является существенным, если его величина составляет **10 %** и более от показателя статьи. Показатели, составляющие менее **10 %** от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их особым характером либо обстоятельствами возникновения.

(Основание: абз. 2 п. 11 ПБУ 4/99, п. 3 Приказа Минфина России от 02.07.2010 № 66н, Письмо Минфина России от 24.01.2011 № 07-02-18/01 (разд. "Существенность информации, раскрываемой в бухгалтерской отчетности"))

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на **10 %**. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

(Основание: п. 3 ПБУ 22/2010)

Бухгалтерский баланс

Незавершенные капитальные вложения в объекты ОС, учитываемые на счетах 08 "Вложения во внеоборотные активы" и 07 "Оборудование к установке", включаются в показатель строки 1150 "Основные средства" (1160 "Доходные вложения в материальные ценности") бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей соответствующий показатель.

Вложения в объекты НМА, учитываемые на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", включаются в показатель строки 1110 "Нематериальные активы" бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

Затраты по незаконченным и неоформленным НИОКР, учитываемые на счете 08 "Вложения во внеоборотные активы", включаются в показатель строки 1120 "Результаты исследований и разработок" бухгалтерского баланса и в случае существенности отражаются обособленно по строке, расшифровывающей этот показатель.

(Основание: п. 20 ПБУ 4/99, таблица 2.2 "Незавершенные капитальные вложения" разд. 2 "Основные средства", таблица 1.5 "Незавершенные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов" разд. 1 "Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)" Примера оформления пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение № 3 к Приказу Минфина России от 02.07.2010 № 66н))

Инвестиционная недвижимость отражается в бухгалтерском балансе по строке 1160 "Доходные вложения в материальные ценности".

В бухгалтерском балансе суммы авансов и предоплат, перечисленные поставщикам и подрядчикам, а также полученные от заказчиков и покупателей, отражаются за вычетом НДС.

(Основание: Приложение к Письму Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01 (разд. "Оценка задолженности по уплаченным (полученным) авансам (предварительной оплате)"), Рекомендация Р-29/2013-КПР "НДС с авансов выданных и полученных" Бухгалтерского методологического центра)

Доходы будущих периодов, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование капитальных затрат, отражаются в бухгалтерском балансе по обособленной статье в составе долгосрочных обязательств. При этом суммы, отнесенные в отчетном периоде на финансовые результаты, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи доходов.

(Основание: пп. "а" п. 21 ПБУ 13/2000)

Отчет о финансовых результатах

В отчете о финансовых результатах организация показывает свернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы в следующих случаях:

- правила бухгалтерского учета предусматривают или не запрещают такое отражение расходов;
- доходы и расходы, возникшие в результате одного и того же или аналогичного по характеру факта хозяйственной жизни, не являются существенными для характеристики финансового положения организации.

Свернуто показываются следующие прочие доходы и расходы:

положительные и отрицательные курсовые разницы;

прочие доходы от предоставления имущества в аренду и связанные с этим прочие расходы;

прочие доходы от выбытия объектов НМА и связанные с этим прочие расходы;

прочие доходы и расходы, связанные с увеличением и уменьшением оценочных резервов одного вида (под обесценение финансовых вложений, резервы сомнительных долгов);

прочие доходы от выбытия основных средств

(Основание: п. 18.2 ПБУ 9/99, п. 21.2 ПБУ 10/99, п. 44 ФСБУ 6/2020)

Расходы на приобретение несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, включаются в ту статью (статьи) отчета о финансовых результатах, в которую включалась бы амортизация ОС в отсутствие такого лимита. При представлении элементов затрат на производство в приложениях (пояснениях) к отчету о финансовых результатах указанные расходы отражаются вместе с амортизацией.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КнР)

Доходы, признанные в связи с получением бюджетных средств на финансирование текущих затрат, представляются в отчете о финансовых результатах в качестве отдельной статьи, а в случае несущественности их суммы - включаются в сумму прочих доходов.

(Основание: п. 21 ПБУ 13/2000)

В конце каждого месяца коммерческие и управленческие расходы относятся на финансовый результат.

Отчет о движении денежных средств

К денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные финансовые инструменты, подверженные незначительному риску изменения стоимости.

В случае соответствия указанным критериям в отчете о движении денежных средств в качестве денежных эквивалентов организации, в частности, указываются:

депозиты до востребования;

векселя крупных стабильных банков (в том числе беспроцентные).

(Основание: п. п. 5, 23 ПБУ 23/2011, п. 7.1 ПБУ 1/2008, п. 7 МСФО (IAS) 7 "Отчет о движении денежных средств", п. 5 Письма Минфина России от 21.12.2009 № ПЗ-4/2009)

Денежные потоки по финансовым вложениям, приобретаемым с целью их перепродажи в краткосрочной перспективе, относятся к денежным потокам от текущих операций. Под краткосрочной перспективой понимается срок, не превышающий трех месяцев с момента приобретения финансовых вложений.

(Основание: пп. "з" п. 9, п. 23 ПБУ 23/2011)

Платежи организации в связи с приобретением, созданием, улучшением, восстановлением несущественных активов стоимостью менее установленного лимита, не признаваемых в составе ОС, представляются в отчете о движении денежных средств в составе денежных потоков от инвестиционных операций.

(Основание: п. 9 Рекомендации Р-126/2021-КнР)

Иные особенности составления бухгалтерской отчетности

В пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах в части раскрытия информации об основных средствах используется следующий подход.

В сверке остатков основных средств на начало и конец отчетного периода, которая требуется согласно пп. "б" п. 45 ФСБУ 6/2020, суммы накопленной амортизации и накопленного обесценения приводятся вместе, единым показателем.

Амортизация и обесценение за отчетный период показываются в начисленных суммах, включаемых в совокупный финансовый результат за этот период (с учетом включения амортизации в себестоимость другого актива). Они представляются в пояснениях отдельно друг от друга.

Особенности деятельности Застройщика

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

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

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

Основная информация о структуре основных средств приведена в табличных пояснениях Табл. № 2

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Арендованные основные средства	1 919 290	172 774	0
Другие ОС	2 470	0	0
Итого	0	0	0

При проверке основных средств, признаков обесценения не обнаружено.

Права пользования активами

Обществом применен упрощенный способ перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Договора, где Общество выступает в качестве арендатора, классифицированы Обществом как финансовая аренда – признается право пользования активом (ППА) и арендные обязательства.

По договорам, не предусматривающим переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество признало равенство балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018. Процентная ставка для расчета взята равной 12,82 %, с 01.09.2024 для объекта аренды «Земельный участок 77:03:0004007:14953, Адрес: г. Москва, 8-я улица Соколиной Горы, земельный участок 26А» – 21,23%

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне от 12 до 22, утверждена приказами руководителя в размере 12,82 % на 31.12.2023 г., 21,23 - на 31.08.2024 г.

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 11501 «Арендованные основные средства»

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Амортизация объектов основных средств, учитываемых в составе ППА, начисляется линейным способом.

Обществом в балансе на 31.12.2024 года отражены следующие арендованные основные средства:

1. Земельный участок 77:03:0004007:14953

Стоимость на 01.01.2024 г. - 172 224 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 244 384 тыс. руб., увеличение стоимости в связи пересмотром кадастровой стоимости и пересчетом арендных платежей сост. 1 991 407 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составляет 1 919 247 тыс. руб. Срок начисления амортизации принят в учете равным сроку действия договора аренды – до 01.05.2027 года.

2. Нежилое помещение по адресу: г.Москва, ул.Большая Семеновская, 32,стр.7,пом.№ XVI,эт.3,комн.1А, УЗ-003633, стоимость на 01.01.2024 г. - 550 тыс. руб., уменьшение стоимости - 259 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 248 тыс. руб. Остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составляет 43 тыс. руб. Срок начисления амортизации принят в учете равным сроку 37 месяцев.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года составили 172 774 тыс. руб, на 31.12.2024 г. – 1 919 290 тыс. руб.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года – 168 541 тыс руб., на 31.12.2024 года составили 1 734 273 тыс. руб., из них долгосрочные – 1 018 274 тыс. руб., краткосрочные – 715 999 тыс. руб., на 31.12.2023 года – 74 941 и 93 600 тыс. руб. соответственно.

Начисленная амортизация за отчетный период составила сумму 52 265 тыс. руб.

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 138 942 тыс. руб., из них 138 856 - отражены в составе затрат на строительство.

Сумма денежных средств, уплаченных за отчетный период по арендным обязательствам, составила 160 817 тыс. руб. и отражена в форме «Отчет о движении денежных средств» за 2024 год в разделе «Денежные потоки от текущих операций».

Информация о наличии и движении основных средств по группам учета приведена в табличных пояснениях Табл. № 2.1

3.2 Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в табличных пояснениях Табл. № 4.1

В составе финансовых вложений отражен процентный заем, выданный ООО СЗ КОМФОРТГРАД по договору № СЗАБ-1/24(КФД-1/24) от 26.03.2024 со сроком действия до 26.03.2031 года под 16% годовых.

3.2 Запасы (ст. 1210 Баланса)

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) представлена ниже:

Наименование объекта строительства	На 31.12.24	На 31.12.23
Строительство_Затраты на весь проект (г. Москва, ул. 8-я Соколиной Горы, вл. 26а)	1 816 879	222 926
в том числе:		
21_15 Электроэнергия	457	-
22_30 Государственная пошлина	50	-
23_01 Агентское вознаграждение (техзаказ)	21	-
23_12 Маркетинговые исследования	708	-
24_03 Консалтинговые услуги	5 500	2 500
28_01 Банковская гарантия	57 107	17 485

28_04 Прочие услуги финансовых организаций	672	672
37_01_01 Земельно-имущественные отношения	1 099 838	77 414
37_01_02 Распорядительные документы и заключения	13 272	-
37_01_03 Оформление договоров о подключении (технологическом присоединении) с условиями подключения	151	58
37_02_02 Проектирование, экспертиза и авторский надзор	215 008	65 031
37_02_03 Изыскательские работы	13 601	4 533
37_03 СМР зданий и сооружений	5 182	-
37_03_01 Подготовка территории строительства и устройство временных коммуникаций	44 977	-
37_06 Содержание службы заказчика-застройщика	90 349	45 349
37_11 Строительный контроль	6 804	-
46_15 Проценты по кредитам полученным	204 364	9 883
НДС по капитальному строительству	58 818	10 930

Информация о движении запасов представлена в табличных пояснениях Табл. № 4.1:

3.4. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

По строке 1220 баланса отражаются суммы НДС по расходам, не включаемых в стоимость строительства.

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
НДС по приобретенным работам, услугам	212	58	-
Итого НДС по приобретенным ценностям	212	58	-

7.1. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
1. Долгосрочная задолженность	0	0	0
2. Краткосрочная задолженность	104 082	75 425	0
в том числе:			
Авансы выданные	49 386	1 230	0
Прочая	54 696	74 195	0
Итого	104 082	75 425	0

Информация о дебиторской задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения:

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб	
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	х	х	49 386	1 230
ООО "ВЕСТ КОЛЛ ЛТД"	Договор СЗАБ-16/24(74540/1) от 04.10.2024 г.	Декабрь 2024 г.	1	-
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор (ГКО-49/23) от 17.01.2023 г., Договор СЗАБ-6/24(ГКО-609/24) от 10.04.2024 г.	Июль, Ноябрь 2024 г.	23 295	-
МЕГАФОН ПАО	Договор ХКБИ-3/23(257920374) от 01.03.2023 г.	Июль 2024 г.	10	-
МОСВОДОКАНАЛ АО	Договор СЗАБ-5/24(181-24/Д) от 16.04.2024 г., Договор ХКБИ-22/23(16837ДП-К) от 17.08.2023 г., Договор ХКБИ-23/23(16836ДП-В) от 17.08.2023 г.	2024 год Апрель, Май, Август 2024 г. 2023 год Август 2023	1 225	386
ООО "НИКОЛИЕРС ДОМ"	Договор СЗАБ-27/23(78-10/RES-23) от 23.10.2023	Ноябрь 2023 г.	-	425
МОСВОДОСТОК ГУП	Договор ХКБИ-13/23(ТП-0417-23) от 30.05.2023 г.	Июль, Август 2023 г.	73	--

МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ	Договор СЗАБ-19/24(6/4139-24) от 18.10.2024 г.	Ноябрь 2024 г.	57	-
ОКБ ПРОГРЕСС ООО	Договор ХКБИ-1/23(ДЦТ-582/05-2023) от 04.05.2023 г.	Апрель 2024 г.	0,4	-
ЦТП МОЭК ООО	Договор СЗАБ-9/24(10-11/24-530) от 24.05.2024 г.	Июнь, Октябрь 2024 г,	24 383	-
ООО ЭКСПЕРТ	Договор ХКБИ-11/23() от 10.05.2023	Июль 2023 г.	340	340
Прочая, в т.ч.:	х	х	54 696	74 195
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ХКБИ-1/22(И-03-002382) от 23.06.2022	Октябрь 2023 г	-	26 776
КОМФОРТГРАД СЗ ООО	Договор СЗАБ-1/24(КФД-1/24) от 26.03.2024 г.	Март-Декабрь 2024 г.	54 665	-
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор ХКБИ-12/23(ГКО-427/23) от 19.05.2023 г.	Июнь 2023 г.	31	47 391
Итого дебиторская задолженность	х	х	104 082	75 425

В отчетном периоде Общество не формировала резерва по сомнительным долгам ввиду отсутствия дебиторской задолженности, имеющей признаки сомнительной.

3.5. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
2. Расчетные счета	398	266	87
Взаимозвязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	266	87	0
Остаток на конец года (стр. 4500)	398	266	87

Информация о движении денежных средств Общества приведена в форме «Отчет о движении денежных средств» и детально раскрыта в пункте 5 Пояснений.

3.6. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов учтены расходы будущих периодов в связи с использованием Лицензии программного обеспечения для ЭВМ "Контур.Экстерн"

3.7. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Добавочный капитал является вкладом в имущество без увеличения уставного капитала и составляет 93 430 тыс. руб. Из них:

ООО ИНВЕСТИЦИИ И КОНСАЛТИНГ – 59 424 тыс. руб. и Хуснуллин Раиль Яхиевич – 6 тыс. руб. - вклад денежными средствами на расчетный счет организации согласно Протокола Общего собрания участников № 5 от 27.12.2022 г.

ООО СЗ КОМФОРТГРАД - 34 000 тыс.руб. – вклад денежными средствами на расчетный счет организации согласно Решения единственного участника № 1/23 от 24.03.2023 г.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году убыток Общества составил 68 666 тыс. руб., в предыдущем году – 2 939 тыс. руб.

Убыток Общества получен в связи с инвестиционным характером деятельности Общества.

Общество является застройщиком . Реализуемый проект – Строительство г. Москва, ул. 8-я Соколиной Горы, вл. 26а. Доходом застройщика признается экономия (перерасход) по строительству, которая определяется после завершения строительства.

3.8. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			74 363	12 981	
Займы организаций			74 363		
в том числе:					
ООО СЗ КОМФОРТГРАД	Руб.	28.02.2028	74 363	12 981	0
Итого			74 363	0	0
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			293 094	0	85 098
Займы организаций					85 098
в том числе:					
ООО СЗ КОМФОРТГРАД	Руб.	-	-	-	-
ООО ТПК Агро-Трейд	Руб.	-	-	-	0,5
Айзатуллина Гульнара Ильдусовна	Руб.	-	-	-	3
ООО ИНВЕСТИЦИИ И КОНСАЛТИНГ	Руб.	31.12.2022	-	-	58 170

ООО СЗ КОМФОРТГРАД	Руб.	27.12.2022	-	-	26 924
Кредиты банков			2 131 627	293 094	0
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Руб.	31.03.2025	2 131 627	293 094	0
Итого (долгосрочные+краткосрочные)			2 205 990	293 094	0

Информация о сроках и условиях действующих в отчетном периоде займов представлена ниже:

Добавить 23 год

Строка 1410: "Долгосрочные заемные средства" 2024 год

Контрагент	Договор	Дата возн-я	Дата ок-я	Зад-сть	Сумма, тыс. руб	% ставка
ООО СЗ КОМФОРТГРАД	Договор (КФД-8/22) от 27.12.2022	27.12.2022	28.02.2028	тело	68 497	13
				проценты	5 865	
Итого					74 363	

Строка 1410: "Долгосрочные заемные средства" 2024 год

Контрагент	Договор	Дата возн-я	Дата ок-я	Зад-сть	Сумма, тыс. руб	% ставка
ООО СЗ КОМФОРТГРАД	Договор (КФД-8/22) от 27.12.2022	27.12.2022	28.02.2028	тело	12 597	13
				проценты	384	
Итого					12 981	

Строка 1510: "Краткосрочные заемные средства" 2024 год

Контрагент	Договор	Дата возни-я	Дата окончания	Зад-сть	Сумма, тыс. руб	% ставка
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ХКБИ- 8/23(400 F00GV1-	04.04.2023	31.03.2025	тело	1 866 323	26,55
				проценты	265 304	

	001) от 30.03.202 3				
Итого				2 131 627	

Строка 1510: "Краткосрочные заемные средства" 2023 год

Контрагент	Договор	Дата возни-я	Дата окончания	Задо-сть	Сумма, тыс. руб	% ставка
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор ХКБИ- 8/23(400 F00GV1- 001) от 30.03.202 3	04.04.2023	31.03.2024	тело	283 210,3	12,82
				проценты	9 883,3	
Итого					293 094	

3.9. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Арендные обязательства	1 018 274	74 941	-
Итого	1 018 274	74 941	-

Арендные обязательства представляют собой обязательства по правам пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 перед контрагентами:

- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ – 1 018 274 тыс. руб. по срокам оплаты с 05.01.2026 г. до 05.04.2027 г.

3.10. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих краткосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Арендные обязательства	715 999	93 600	-
Итого	715 999	93 600	-

Арендные обязательства представляют собой обязательства по правам пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 перед контрагентами:

- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ – 715 948 тыс. руб. по срокам оплаты с 05.01.2025 г. до 31.12.2025 г. и АО "ТК "ОСНОВА" - 51 тыс. руб. по срокам оплаты 01.01.2025 г. по 01.02.2025 г.

3.11. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	26 680	2 351	0
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	2	2	0
Прочая задолженность	416 452	674	0
Итого	443 135	3 028	0

Информация о краткосрочной задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения приведена ниже:

Кредитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения		Сумма, тыс. руб.	
		2024	2023	2024	2023
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	х	х		26 680	2 351
АЛЬФА-БАНК АО	Договор СЗАБ-20/24() от 31.10.2024 г.	17.12.2024		8 204	
ООО "АРХЕОЛОГИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ"	Договор ХКБИ-20/23() от 07.07.2023 г.	01.10.2023	01.10.2023	180	180
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор ХКБИ-24/23(ГКО-1002/23) от 01.06.2023 г.	31.12.2024		9 292	
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор ХКБИ-14/23(ГКО-519/23) от 01.06.2023		31.12.2023		21
ГРАДИЕНТ ЧОП ООО	Договор 41-Г(41-Г) от 27.03.2024 г.	Ноябрь, Декабрь 2024 г.		440	
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор СЗАБ-14/24(М-03-509657) от 08.10.2024 г.	31.12.2024		232	
Железнов Валерий Максимович ИП	Договор СЗАБ-10/24(629) от 24.05.2024 г.	Август-Декабрь 2024 г.		2 378	

МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Договор СЗАБ-13/24(77690001011933) от 19.06.2024 г.	31.12.2024		12	
СГ РИСАН ООО	Договор СЗАБ-3/24() от 09.01.2024 г.	Ноябрь, Декабрь 2024 г.		500	
СТРОЙКОНТРОЛЬ ООО	Договор СЗАБ-6/24(ГКО-609/24) от 10.04.2024 г.	Сентябрь – Декабрь 2024 г.		5 400	
ТРАНСИНЖСТРОЙПРОЕКТ ООО	Договор ХКБИ-21/23() от 04.07.2023		11.12.2023		1 650
УК ФИЗТЕХ-21 ООО	Договор ХКБИ-15/23(ФТ-11/23) от 01.07.2023		31.12.2023		500
ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2 ООО	Договор СЗАБ-15/24(ЛД-10-64/24) от 15.10.2024 г.	31.12.2024		43	
Расчеты с бюджетом, в т.ч.:	х	31.12.2024	31.12.2023	2	2
Прочая задолженность, в т.ч.:	х			416 452	674
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор СЗАБ-2/24(400F00GV1-002) от 28.03.2024 г.	Март - Декабрь 2024 г.	Январь-Декабрь 2023	1 844	672
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор ХКБИ-1/22(И-03-002382) от 23.06.2022 г.	Март - Декабрь 2024 г.		377 132	
ГК ОСНОВА АО	Договор (ГКО-49/23) от 17.01.2023 г.	Январь - Декабрь 2024 г.		37 473	
Задолженность по оплате труда	х	31.12.2024	31.12.2023	2	3

3.12 Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.			
		Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
1. Резервы ежегодных отпусков	2024	1	7	4	4
	2023	0	4	3	1

4. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Доходы от обычных видов деятельности

Общество не имело в отчетном году доходов от обычных видов деятельности.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

В будущем Общество планирует получить доход в виде экономии в связи с выполнением функций застройщика.

Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат приведена ниже:

Вид расхода	2024 год тыс. руб.	2023 год тыс. руб.
1. Коммерческие расходы	17 829	670
в том числе:		
Амортизация ОС	56	
Агентское вознаграждение	17 542	
Маркетинговые исследования		670
3. Управленческие расходы	2 479	344
в том числе:		
20_01 Аренда (субаренда) офисных помещений	279	69
21_07 Охрана и безопасность	1 870	
22_20 Интернет	16	0,7
22_22 Мобильная связь		1
24_01 Аудиторские услуги	120	

24_03 Консалтинговые услуги	70	41
24_10 Прочие информационные услуги	1	
26_22 Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	19	13
30_51 Взносы с ФОТ	25	16
31_04 Заработная плата	79	52
76_01 Амортизация ОС		152
Итого расходы по обычным видам деятельности	20 308	1 014

Проценты к получению

Наименование видов расходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
43_04 Проценты, начисленные по договорам займа	54 665	0
Итого проценты к уплате	54 665	0

Проценты к уплате

Наименование видов расходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
46_14 Проценты по займам полученным	5 481	2 525
46_15 Проценты по кредитам полученным	79 681	
70_21 Проценты по аренде	32 144	52
Итого проценты к уплате	117 307	2 577

Прочие расходы

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	2024 год, тыс. руб.	2023 год, тыс. руб.
22_30 Государственная пошлина	1	
05_99 Инвентаризация оценочных обязательств по отпускам		0,5
22_31 Нотариальные услуги	30	
28_02 Обслуживание расчётного счёта	10 029	
05_97 Списание кредиторской задолженности		3,5
29_05 Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к уплате	359	
Итого прочие расходы	10 418	4

5. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Свернуто в Отчете о движении денежных средств в отчетном году показаны потоки от следующих операций:

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110		
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119		
Платежи - всего	4120	(1 055 094)	(206 575)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(935 167)	(165 168)
20_01 Аренда (субаренда) офисных помещений		-273	-166
22_20 Интернет		-1	-1
22_22 Мобильная связь		-18	-6
23_12 Маркетинговые исследования		-354	-425
24_03 Консалтинговые услуги		-3 004	-2 665
26_22 Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий		-19	-25
28_02 Обслуживание расчетного счёта		-29	-33
37_01_02 Распорядительные документы и заключения		-54	-6 550
37_02_02 Проектирование, экспертиза и авторский надзор		- 131 878	-103 314
21_07 Охрана и безопасность		- 1 284	-
21_10 Водоотведение сточных вод		-82	-
21_15 Электроэнергия		-365	-
23_01 Агентское вознаграждение		-3	-
25_01 Лицензионные платежи и роялти		-833	-
36_01 Услуги генподрядчиков, подрядчиков		-191	-
37_02_03 Изыскательские работы		-5 735	-6 193
37_06 Содержание службы заказчика-застройщика		-37 500	-45 349

37_01_03 Оформление договоров о подключении (технологическом присоединении) с условиями подключения		-	-441
37_01_03 Оформление договоров о подключении (технологическом присоединении) с условиями подключения		-20 956	-
37_03_01 Подготовка территории строительства и устройство временных коммуникаций		-48 094	-
37_03_02 Земляные работы		-9 898	-
37_03_08 Внутриплощадочные инженерные сети, сооружения		-1 647	-
37_09 Финансовые обременения при реализации проекта		-672 383	-
37_11 Строительный контроль		-67	-
24_01 Аудиторские услуги		-120	-
в связи с оплатой труда работников	4122	(101)	(80)
30_50 НДФЛ		-10	-6
30_51 Взносы с ФОТ		-24	-14
31_04 Заработная плата		-67	-41
процентов по долговым обязательствам	4123	(46 869)	(13 019)
46_14 Погашение процентов по займам		-15 590	-965
46_15 Погашение процентов по кредитам		-3 150	-
Проценты по аренде		-28 129	-12 354
налога на прибыль организаций	4124		-
прочие платежи	4129	(72 957)	(28 008)
22_31 Нотариальные услуги		-30	-51
28_01 Банковская гарантия		-24 779	-13 113,4
28_11 Комиссия за открытие кредитной линии		-23 672	-
28_04 Прочие услуги финансовых организаций		-	-4 371,2
29_03 Штрафы и пени по налогам		-0,3	-0,4
30_13 УСН		-	-2
Сумма НДС начисленного к возмещению при расчетах с поставщиками		-24 425	-10 469
22_30 Государственная пошлина		-51	-
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 055 094)	(206 575)
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	(451 433)	

	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	(451 433)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(451 433)	
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	1 923 638	389 238
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	1 923 638	295 808
	46_01 Поступление кредитов		1 868	283 210
	46_02 Поступление займов		55 900	12 597
	денежных вкладов собственников (участников)	4312		93 430
	44_06 Поступление денежных вкладов собственников (участников) в имущество общества			
	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	(416 979)	(182 484)
	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	(284 625)	(86 353)
	Обязательства по долгосрочной аренде	4324	(132 354)	(96 131)
	прочие платежи	4329		
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	1 506 659	206 754
	Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	132	179
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	266	87
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	398	266
	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Отрицательное сальдо денежных потоков связано с отсутствием поступлений от хозяйственной деятельности. Денежные средства участников долевого строительства поступают на эскроу счета и отражаются на счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу».

На расчетные счета организации средства поступят после ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскароу.

Финансирование затрат строительства осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

После получения разрешения на строительство, в 2025 году с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК был заключен новый договор об открытии невозобновляемой кредитной линии на сумму 61 000 тыс.руб.

На расчетные счета организации средства поступят после ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскароу.

6. Налог на прибыль

Прибыль за 2024, а так же за 2023 отчетный год у предприятия год отсутствует.

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 0 тыс. руб. (2023 г. – 1,4 тыс. руб.).

Общая сумма вычитаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета, составила 2 253 815 тыс. руб. (2023 г. – 203 783 тыс. руб.).

Общая сумма налогооблагаемых временных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по правилам налогового учета, составила 2 160 447 тыс. руб. (2023 г. – 200 110 тыс. руб.).

Справка-расчет за 2024 год тыс.руб.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024, по ставке 20%				На 01.01.2025, по ставке 25%	Эффект изменения вычитаемых временных разниц, по ставке 20%				Эффект изменения налоговых разниц, по ставке 20%			
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства		Изменение разниц	Признание	Погашение	Изменение разниц	Признание	Погашение		
1	2	3	4	5	6	10	10а	10б	11	11а	11б		
Внеоборотные активы	4 263 138,75		852 627,75			218 456 439,84	214 193 300,89	42 838 660,18	1 316 837,42	263 367,49			
08.76	4 263 138,75		852 627,75			218 456 439,84	214 193 300,89	42 838 660,18	1 316 837,42	263 367,49			
Строительство	4 263 138,75		852 627,75			218 456 439,84	214 193 300,89	42 838 660,18	1 316 837,42	263 367,49			
Затраты на													
37_01_01	4 263 138,75		852 627,75			218 456 439,84	214 193 300,89	42 838 660,18					
37_11									1 316 837,42	263 367,49			
Основные средства		172 773 736,05		34 554 747,21					1 746 516 586,68	349 404 670,57	101 353,24		
01_02.01_02.03_02.11_с		172 773 736,05		34 554 747,21					1 746 516 586,68	349 404 670,57	101 353,24		
Земельный участок		172 223 896,86		34 444 779,37					1 747 023 382,88	349 404 670,57			
ППА (Доляренд ы № ХКБИ -		349 839,19		109 967,84					-506 766,20		101 353,24		
Убытки прошлых лет	88 658 842,66		17 731 768,53			149 935 447,81	61 276 605,25	12 255 321,06					
97.11	88 658 842,66		17 731 768,53			149 935 447,81	61 276 605,25	12 255 321,06					
Убыток за 2022	85 016 025,41		17 003 205,08			85 016 025,41							
Убыток за 2023	3 642 817,25		726 563,45			3 642 817,25							
Убыток за 2024						81 276 605,25	61 276 605,25	12 255 321,06					
Арендные обязательства	155 876 976,05		39 175 395,21			2 174 222 471,83	1 978 345 495,78	395 792 208,85	123 109,89				
01.К	155 876 976,05		39 175 395,21			2 174 222 471,83	1 978 345 495,78	395 792 208,85	123 109,89				
Земельный участок	155 210 094,30		39 042 018,86			2 174 171 138,53	1 978 981 044,23	395 792 208,85					
ППА (Доляренд ы № ХКБИ -	665 881,75		133 376,35			51 333,30	-615 548,45		123 109,89				
Проценты по		27 335 631,16		5 467 126,23					412 613 751,54	82 539 953,62	17 203,30		
76.07.5_76.27.5_76.37.5		27 335 631,16		5 467 126,23					412 613 751,54	82 539 953,62	17 203,30		
ГК ОСНОВА АО		86 294,97		17 258,99					-86 016,48		17 203,30		
Договор		86 294,97		17 258,99					-86 016,48		17 203,30		
ДЕПАРАМЕНТ		27 249 338,19		5 449 867,24					412 699 768,02	82 539 953,62			
Договор		27 249 338,19		5 449 867,24					412 699 768,02	82 539 953,62			
Итого:	248 798 937,46	206 109 367,21	57 759 791,49	40 021 873,44	2 542 614 359,38	2 253 815 401,32	459 886 190,09	123 109,89	2 160 447 175,64	432 207 991,68	118 556,54		

Изменения по налогу на прибыль

С 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций увеличится с 20% до 25%. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Налог на прибыль будет распределяться следующим образом:

- 8% - в федеральный бюджет с 2025 по 2030 гг. (с 2031 г. - 7%);
- 17% - в бюджеты регионов и федеральной территории «Сириус» (с 2031 г. - 18%).

Эффект от увеличения ставки составил 9 103 тыс. руб. и отражен по статье 2460 отчета о финансовых результатах.

Текущий налог на прибыль за 2024 год равен нулю.

По итогам 2024 года получен убыток от обычного вида деятельности в сумме 65 591 тыс. руб. Доходы отсутствовали в течение года, однако Общество несло управленческие расходы и коммерческие расходы, большая часть из которых – рекламные расходы и агентские услуги.

В балансе Обществом, согласно учетной политике, отдельно отражены отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024		по ставке 20%		Пересчет по		Эффект изменения временных разниц, по ставке 20%				Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Вычитаемая временная разница	Налогооблагаемая временная разница	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенный налоговый актив		Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	
							Признание	Погашение						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Внеоборотные активы	4 263 138,75		852 627,75				42 838 660,18		263 367,49		10 922 821,98	65 841,87	54 614 109,91	329 209,36
Основные средства		172 773 736,05		34 554 747,21					349 404 670,57	101 353,24		95 964 516,13		479 822 580,68
Убытки прошлых лет	88 658 842,66		17 731 768,53				12 255 321,06				7 456 772,40		37 483 861,98	
Арендные обязательства	195 876 976,05		39 175 395,21				395 792 208,85	123 109,69			108 711 123,59		543 555 617,96	
Проценты по обязательствам		27 335 631,16		5 467 126,23					82 539 953,62	17 203,30		21 997 469,14		109 987 345,68
Итого	288 798 957,46	200 109 367,21	57 759 791,49	40 021 873,44			459 886 190,09	123 109,69	432 207 991,68	118 558,54	127 130 717,97	118 027 827,14	635 653 598,85	590 139 135,72

7. Информация о выданных обеспечениях обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022г.
Выданные - всего	5810	991 203	-	-
в том числе: Банковская гарантия СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	5811	991 203	-	-

В соответствии с п.9.1 договора № 400F00GV1-002 от 28.03.2024 об открытии кредитной линии в качестве обеспечения своевременного и полного выполнения обязательств Заемщика (Общество) по договору, в том числе возврата кредита, уплаты процентов, комиссионных платежей, предусмотренных условиями договора, Общество предоставляет/обеспечивает предоставление Кредитору (ПАО СБЕРБАНК):

Недвижимое имущество:

- Последующий залог права аренды земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, 8-я ул. Соколиной горы, вл. 26А, общей площадью 9 874 (Девять тысяч восемьсот семьдесят четыре) кв. м с кадастровым номером 77:03:0004007:14953. Залоговая стоимость 991 203 тыс. руб;

8. Информация о полученных обеспечениях обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022г.
Полученные - всего	5800	103 512	-	-
в том числе: Средства на счетах эскроу	5801	103 512		-

После получения разрешения на строительство № 77-03-021745-2024 от 26.09.2024 г., заключены договоры долевого строительства, средства в обеспечение которых аккумулируются на счетах эскроу. На 31.12.2024 г. сумма обеспечения составляет 103 512 тыс.руб.

9. Связанные стороны

Информация о связанных сторонах

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже:

Наименование	ОГРН	Причина связи
<u>ЛЮКССТРОЙ, ООО</u>	1217700604637	Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)
<u>САТЕЛЛИТСТРОЙ, ООО</u>	1217700017754	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СЗ ДАС, ООО</u>	1232300008093	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ, ООО</u>	1151690018996	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОМФОРТГРАД, ООО</u>	1217700641069	Совладельцы с долей равной или больше 20%
<u>Аникеев Владислав Сергеевич</u>		Руководитель (единоличный исполнительный орган)
<u>Власова Юлия Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Свертилов Роман Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Бенефициарный владелец		Ганзюк Сергей Семенович (ИНН 500800831142)

Операции со связанными сторонами

тыс. руб.

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024 г.			Данные за 2023г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31

				декабря 2024 г.			декабря 2023 г.
1. Юридические и (или) физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество							
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КОМФОРТГРАД ООО (ОГРН 1151690019128) (участник с долей 100%)	Договор (КФД-8/22) от 27.12.2022 (договор процентно го займа)	102 169	13% до 28.02.2028 г.	74 363	40 788	13% до 28.02.2028 г.	12 981
2. Дочерние общества (в данной группе раскрыта информация по операциям с дочерними обществами, в которых организация владеет непосредственно или через другие организации более чем 50% общего количества голосов)							
-	-	-	-	-	-	-	-
3. Зависимые общества (в данной группе раскрыта информация по операциям с зависимыми обществами, в которых организация владеет непосредственно или через другие организации более чем 20%, но не более чем 50% общего количества голосов и имеет возможность влиять на решения, принимаемые обществом)							
-	-	-	-	-	-	-	-

Вознаграждение основному управленческому персоналу Общества

К основному управленческому персоналу организации относятся генеральный директор и главный специалист по сопровождению финансовых операций.

Виды выплат	2024 г.	2023 г.
<i>Краткосрочные вознаграждения</i>	67	41
<i>Долгосрочные вознаграждения, в том числе:</i>	-	-
- <i>вознаграждения по окончании трудовой деятельности</i>	-	-
- <i>вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе</i>	-	-
- <i>иные долгосрочные вознаграждения</i>	-	-
<i>Налоги и взносы с ФОТ</i>	34	19

Итого	101	60
--------------	------------	-----------

Указанные суммы не включают налог на доходы физических лиц и страховые взносы.

10. Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

11. Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах.

12. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

13. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

14. Прекращаемая деятельность

В отчетном году прекращения каких-либо видов деятельности в Обществе не было.

15. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

16. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для

инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

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

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимаются решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

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

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

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

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

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

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

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

устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

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

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

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

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

17. Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества составлена на основании допущения непрерывности деятельности, исходя из того, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и будет способно реализовать собственные активы и погасить обязательства в ходе нормальной операционной деятельности.

По мнению руководства Общества, существенная неопределенность относительно способности Общества продолжать свою деятельность в обозримом будущем отсутствует.

Общество намерено продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность и не имеет намерения или потребности в ликвидации или прекращении деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты. При этом, не установлены события (условия), которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Руководство считает, что проводимая специальная военная операция и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 году, так как Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

18. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор
ООО "СЗ "АК БАРС ИНВЕСТ"



В.С. Аникеев

15 марта 2025 г.