

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"

Идентификационный номер налогоплательщика

Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью

Форма собственности Частная собственность

Адрес в пределах места нахождения

194354, Санкт-Петербург г, пр-кт Северный, д. 4, к. 1 ЛИТ.А ПОМ.6Н, офис 22

по ОКПО

20852194

ИНН

7804611980

по ОКОПФ

12300

по ОКФС

16

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации

ИНН

Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации

ОГРН

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Общее собрание участников Общества

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)

Коды

0710001

30 06 2025

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

20852194

по ОКЕИ

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Инвестиционная недвижимость	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	10
	в том числе:				
	Паи и акции		-	-	10
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	191	334
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	191	334
	Итого по разделу I	1100	-	191	344
	II. Оборотные активы				
6.1	Запасы	1210	2 922 607	2 311 245	816 599
	в том числе:				
	Незавершенное строительство		2 922 607	2 311 245	816 599
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
7.1	Дебиторская задолженность	1230	84 306	79 132	35 397
	в том числе:				

	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		84 306	79 131	33 153
	Сальдо по ЕНС		-	1	2 104
	Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве		-	-	140
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
12.2	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 974	8 651	1 536
	в том числе:				
	Расчетные счета		7 974	8 651	1 536
	Прочие оборотные активы	1260	113	6	47
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		113	6	47
	Итого по разделу II	1200	3 015 000	2 399 034	853 579
	БАЛАНС	1600	3 015 000	2 399 225	853 923

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
12.1	Уставный капитал	1310	160 100	160 100	160 100
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
12.1	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	79 166	79 166	79 136
	Итого по разделу III	1300	239 266	239 266	239 236
	IV. Долгосрочные обязательства				
8.1	Заемные средства	1410	1 681 759	1 234 550	243 147
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		1 336 181	992 731	73 934
	Долгосрочные займы		272 329	197 329	154 500
	Проценты по долгосрочным кредитам		28 761	11 253	-
	Проценты по долгосрочным займам		44 488	33 237	14 713
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1 681 759	1 234 550	243 147
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
8.1	Кредиторская задолженность	1520	1 093 101	924 555	370 461
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 086 355	916 486	369 864
	Расчеты с покупателями и заказчиками		6 311	6 310	-
	Расчеты по налогам и сборам		74	1 372	51
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		125	117	67
	Расчеты с персоналом по оплате труда		236	270	120
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		-	-	359
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
8.3	Оценочные обязательства	1540	874	854	478
	в том числе:				
	Оценочные обязательства по оплате отпусков работников		874	854	478
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	600
	Итого по разделу V	1500	1 093 975	925 409	371 540
	БАЛАНС	1700	3 015 000	2 399 225	853 923

Генеральный директор

(наименование должности)

Глушков Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



**Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.**

Организация: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
20852194		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	-	41
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	41
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	41
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	-	(4)
	Налог на прибыль организаций	2410	-	37
	в том числе:			(7)
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	-	(7)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	-	30

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	-	30
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

(подпись)

Глушков Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
20852194		
384		

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Организация: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"
Единица измерения тыс. руб.

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	160 100	-	-	-	-	79 136	239 236
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	160 100	-	-	-	-	79 136	239 236

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	30	30
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	160 100	-	-	-	-	79 166	239 266
	На 31 декабря 2024 г.	3200	160 100	-	-	-	-	79 166	239 266
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	160 100	-	-	-	-	79 166	239 266

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	160 100	-	-	-	-	79 166	239 266

Генеральный директор

(наименование должности)

29 июля 2025 г.

Глушков Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)



**Отчет о движении денежных средств
за январь - июнь 2025 г.**

Организация: **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"**
Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
Отчетная дата
(число, месяц, год)
по ОКПО
по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
20852194		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	381	1 893
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	-	-
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	прочие поступления	4119	381	1 893
	Платежи - всего	4120	(419 509)	(512 362)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(413 872)	(499 520)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(4 059)	(3 338)
	процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
	налога на прибыль организаций	4124	-	(258)
	прочие платежи	4129	(1 578)	(9 246)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(419 128)	(510 469)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	150
	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	-	150
	Платежи - всего	4220	-	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	150
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	418 451	511 409
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	418 451	511 409
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	-
	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	-	-
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	418 451	511 409
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(677)	1 090
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	8 651	1 536
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	7 974	2 626
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Глушков Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



**Отчет о целевом использовании средств
за январь - июнь 2025 г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
 Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МИ2"
 Единица измерения тыс. руб.

Форма по ОКУД
 Отчетная дата
 (число, месяц, год)
 по ОКПО
 по ОКЕИ

Коды		
0710003		
30	06	2025
20852194		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Остаток средств на начало периода	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	-	-
	Поступило средств - всего	6200	-	-
	Использовано (израсходовано) средств			
	Расходы на целевые мероприятия	6310	-	-
	в том числе:			
	социальная и благотворительная помощь	6311	-	-
	проведение конференций, совещаний, семинаров	6312	-	-
	прочие	6313	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	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	-	-
	Использовано (израсходовано) средств - всего	6300	-	-
	Остаток средств на конец периода	6400	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

Глушков Игорь Владимирович

(расшифровка подписи)

29 июля 2025 г.



Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		поступило		списано		амортизация		пересечение	
		первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		поступило		списано		амортизация		пересечение	
		первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение	первоначальная (перереценная) стоимость	накопленные амортизации и обесценение
Нематериальные активы, созданные организацией - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Нематериальные активы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения по иным основаниям, - всего	-	-	-

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		фактические затраты		накопленное обесценение		затраты		обесценение	
		фактические затраты	накопленное обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	затраты	обесценение
Капитальные вложения на приобретение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение нематериальных активов - всего	За январь - июль 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июль 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

29 июля 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШОВ И.В.

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода	
			затраты	списано	по фактическим затратам	по рыночной стоимости (при наличии)
Средства индивидуализации, создаваемые собственными силами организации - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-
Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, не отвечающие признакам нематериального актива - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-

29 июля 2025



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		поступило		списано		амортизация		обесценение	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период									
		На начало года		поступило (с учетом пересмотра фактической стоимости)		списано (с учетом пересмотра фактической стоимости)		амортизация		обесценение	
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	-	-	-
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	Основное средство, приобретенное для использования, но не используемое, (когда это не связано с особыми обстоятельствами деятельности организации) - всего	Основное средство, предоставленное за плату во временное пользование - всего	Основное средство, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организаций - всего
	-	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	Изменения за период					
		На начало года		затраты		обесценение	
		фактические затраты	накопленное обесценение	фактические затраты	накопленное обесценение	принято к учету в качестве основных средств	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-

29 июля 2025

Генеральный директор

Глушков И. В.

5. Финансовые вложения

5.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка	поступило	списано		проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	текущей рыночной стоимости/резерва под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	
					первоначальная стоимость	накопленная корректировка						
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Финансовые вложения, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-
Финансовые вложения, переданные третьим лицам (кроме продажи), - всего	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	-	-	-



29 ИЮЛ 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И.В.

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	изменения видов запасов		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение		фактическая себестоимость	резерв под обесценение			
Запасы - всего	За январь - июнь 2025 г.	2 311 245	-	611 362	-	-	-	-	X	X	2 922 607	-
	За январь - июнь 2024 г.	816 599	-	538 324	(559)	-	-	-	X	X	1 354 364	-
в том числе: Незавершенное строительство	За январь - июнь 2025 г.	2 311 245	-	611 362	-	-	-	-	-	-	2 922 607	-
	За январь - июнь 2024 г.	816 599	-	538 324	(559)	-	-	-	-	-	1 354 364	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего	-	-	-

29 ИЮЛ 2025



ГЛУШКОВ И. В.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (списанной) в одном отчетном периоде)							На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	поступило			списано				по условиям договора	резерв по сомнительным долгам
				в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано			
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - июнь 2025 г.	79 132	-	25 469	-	(20 295)	-	-	-	-	84 306	-
	За январь - июнь 2024 г.	35 397	-	60 531	-	(8 857)	-	-	-	-	87 071	-
в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	79 131	-	25 469	-	(20 294)	-	-	-	-	84 306	-
	За январь - июнь 2024 г.	33 153	-	60 210	-	(6 838)	-	-	-	-	86 525	-
Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	140	-	-	-	(140)	-	-	-	-	-	-
Расчеты по ЕНС	За январь - июнь 2025 г.	1	-	-	-	(1)	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	2 104	-	321	-	(1 879)	-	-	-	-	546	-
Итого	За январь - июнь 2025 г.	79 132	-	25 469	-	(20 295)	-	-	-	-	84 306	-
	За январь - июнь 2024 г.	35 397	-	60 531	-	(8 857)	-	-	-	-	87 071	-

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	-	-	-	-	-	-

29 ИЮЛ 2025

ГЛУШКОВ И.В.

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период (за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)					На конец периода
			поступило		погашено	на доходы	переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления				
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	1 234 550	418 451	28 758	-	-	-	1 681 759
	За январь - июнь 2024 г.	243 147	511 409	8 825	-	-	-	763 381
в том числе: Долгосрочные кредиты	За январь - июнь 2025 г.	992 731	343 451	-	-	-	-	1 336 181
	За январь - июнь 2024 г.	73 934	475 580	-	-	-	-	549 514
Долгосрочные займы	За январь - июнь 2025 г.	197 329	75 000	-	-	-	-	272 329
	За январь - июнь 2024 г.	154 500	35 829	-	-	-	-	190 329
Проценты по долгосрочным кредитам	За январь - июнь 2025 г.	11 253	-	17 508	-	-	-	28 761
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	228	-	-	-	228
Проценты по долгосрочным займам	За январь - июнь 2025 г.	33 237	-	11 250	-	-	-	44 488
	За январь - июнь 2024 г.	14 713	-	8 597	-	-	-	23 310
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	924 555	430 089	28 758	(261 542)	-	-	1 093 101
	За январь - июнь 2024 г.	370 461	96 145	8 825	(25 229)	-	-	441 378
в том числе:								



29 JUL 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	За январь - июнь 2025 г.	916 486	430 029	-	-	(260 160)	-	-	1 086 355
	За январь - июнь 2024 г.	369 864	96 030	-	-	(24 847)	-	-	441 047
Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - июнь 2025 г.	6 310	-	-	-	-	-	-	6 310
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	359	-	-	-	(359)	-	-	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - июнь 2025 г.	1 372	28	-	-	(1 326)	-	-	74
	За январь - июнь 2024 г.	51	41	-	-	(23)	-	-	70
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	За январь - июнь 2025 г.	117	9	-	-	-	-	-	125
	За январь - июнь 2024 г.	67	15	-	-	-	-	-	82
Расчеты с персоналом по оплате труда	За январь - июнь 2025 г.	270	23	-	-	(57)	-	-	236
	За январь - июнь 2024 г.	120	59	-	-	-	-	-	180
Итого	За январь - июнь 2025 г.	2 159 105	848 540	28 758	-	(261 542)	-	X	2 774 860
	За январь - июнь 2024 г.	613 608	616 379	8 825	-	(25 229)	-	X	1 204 759

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Всего	-	-	-

29 ИЮЛЯ 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ГЛУШКОВ И. В.

Специализированное учреждение
"МИ2"

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - июнь 2025 г.	854	446	426	-	874
	За январь - июнь 2024 г.	479	-	153	-	325
в том числе:						
Оценочные обязательства по оплате отпусков работников	За январь - июнь 2025 г.	854	446	426	-	874
	За январь - июнь 2024 г.	479	-	153	-	325



29 ИЮЛ 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	1 479 467	1 145 957	373 199
в том числе:			
Обеспечение обязательств, полученные от подрядчиков	112 270	86 244	19 069
Средства дольщиков на счетах эскроу	1 367 197	1 059 713	354 130
Выданные - всего	12 368	12 368	12 368
в том числе:			
Обеспечение обязательств, выданные банку	12 368	12 368	12 368

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.



29 ИЮЛ 2025

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Материальные затраты	-	-
Затраты на оплату труда	-	-
Отчисления на социальные нужды	-	-
Амортизация	-	-
Прочие затраты	-	-
Итого по элементам	-	-
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	-	-

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.

29 ИЮЛ 2025



11. Государственная помощь

11.1. Бюджетные средства

Наименование показателя	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
Получено бюджетных средств - всего	-	-
в том числе:		
на финансирование капитальных затрат	-	-
на финансирование текущих расходов	-	-

11.2. Бюджетные кредиты

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
			получено	возвращено	
Бюджетные кредиты - всего	За январь - июнь 2025 г.	-	-	-	-
	За январь - июнь 2024 г.	-	-	-	-

29 июля 2025

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

ГЛУШКОВ И. В.



**Пояснения
к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых
результатах**

**ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»**

на 30 июня 2025 года

1 Общие сведения

1.1 Название и реквизиты Общества

Полное название:	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
Сокращенное название:	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»
ИНН:	7804611980
ОГРН:	1177847399014
Государственная регистрация:	12.12.2017 года
Юридический адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Почтовый адрес:	194354, Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, к.1, лит.А, пом.6Н, офис 22
Телефон / факс:	+7 (812) 627-02-44

1.2 Численность персонала Общества

По состоянию на 30 июня 2025 года	9 человек
По состоянию на 31 декабря 2024 года	10 человек
По состоянию на 31 декабря 2023 года	7 человек

1.3 Основные виды деятельности Общества

- 71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

1.4 Сведения об аудитор, проводившем обязательный аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год

Наименование:	ООО «АВЕРС-АУДИТ»
Юридический адрес:	197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Почтовый адрес:	197022, город Санкт-Петербург, Аптекарская наб., литера А, офис 801, помещ.2
Телефон / факс:	(812) 425-85-85
Членство в СРО аудиторов:	Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
Регистрационный номер в СРО:	12006017954

1.5 Исполнительные органы Общества

В соответствии с Уставом высшим органом управления Общества является Общее собрание участников Общества.

Участники Общества по состоянию на конец отчетного периода указаны в таблице 1:

Таблица 1

ФИО/наименование	Доля в УК Общества, в %
1. ООО «МЕГАПОЛИС-ИНВЕСТ»	51
2. Смирнов Николай Викторович (гражданство РФ)	49

По решению участников Общества (протокол внеочередного Общего собрания участников №8 от 15.06.2021 года) генеральным директором с полномочиями единоличного исполнительного органа Общества избран Глушков Игорь Владимирович на срок 5 лет до 15.06.2026 года.

1.6 Обособленные структурные подразделения, филиалы и представительства

Обособленных структурных подразделений, филиалов и представительств Общество по состоянию на конец отчетного периода не имеет.

1.7 Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 30 июня 2025 года Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

2 Организация бухгалтерского учета. Учетная политика

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», в соответствии с Концептуальными основами представления финансовой отчетности, а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными федеральными и отраслевыми стандартами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходит в обычном установленном порядке. Настоящая финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Общество не могло продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

Бухгалтерская отчетность сформирована в соответствии с Учетной политикой Общества, утвержденной приказом генерального директора №25-12/2024 от 25.12.2024 года, соответствующей требованиям Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» и других федеральных и отраслевых стандартов Российской Федерации, регламентирующих ведение бухгалтерского учета и представление бухгалтерской отчетности.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

2.1 Основные средства

Учет основных средств регламентируется Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Объект, удовлетворяющий условиям, указанным в п. 4 ФСБУ 6/2020, принимается к учету на счет 01 «Основные средства» вне зависимости от ввода в эксплуатацию, факта государственной регистрации права собственности на него или факта подачи документов на государственную регистрацию права собственности.

Общество согласно п.5 ФСБУ 6/2020 не применяет настоящий Стандарт в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными пунктом 4 настоящего Стандарта, но имеющих стоимость за единицу 100 000,00 (Сто тысяч) рублей и ниже. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены. Общество обеспечивает надлежащий контроль наличия и движения активов стоимостью 100 000,00 (Сто тысяч) рублей и ниже на забалансовых счетах.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Выбранный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Начисление амортизации объекта основных средств начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и

прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета.

Амортизация по основным средствам, срок полезного использования которых определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации, начисляется линейным способом.

2.2 Капитальные вложения в основные средства

Учет вложений в основные средства регламентируется ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 года № 204н. Общество не применяет ФСБУ 26/2020 согласно п.3, ввиду того, что деятельность Общества предусматривает строительство объектов недвижимости предназначенных для продажи.

2.3 Учет аренды

При получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества формирование информации в бухгалтерском учете регламентируется ФСБУ 25/2018, утвержденным Приказом Минфина России от 16.10.2018 года № 208н.

В соответствии с п.11 ФСБУ 25/2018 Общество не создает предмет аренды, так как срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды и:

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

б) предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду.

2.4 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов регламентируется ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 года № 86н.

Стоимость нематериальных активов с определенным сроком полезного использования погашается посредством начисления амортизации линейным способом в течение срока их полезного использования. По нематериальным активам с неопределённым сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Определение срока полезного использования нематериального актива производится исходя из срока действия прав Общества на результат интеллектуальной деятельности.

2.5 Финансовые вложения

Учет финансовых вложений регламентируется ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 года №126н.

К финансовым вложениям относятся ценные бумаги, вклады в уставные капиталы других организаций, депозитные вклады, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, прочие активы.

В целях обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением финансовых вложений единица бухгалтерского учета определяется по видам финансовых вложений одна ценная бумага, один договор депозита.

Финансовые вложения Общества подразделяются в зависимости от срока, в течение которого предполагается использовать объект, на долгосрочные и краткосрочные.

Финансовые вложения рассматриваются как краткосрочные, если срок обращения (погашения) по ним составляет не более 12 месяцев после отчетной даты. Такие вложения являются оборотными активами и отражаются по строке 1240 «Финансовые вложения» раздела II «Оборотные активы» Бухгалтерского баланса. Если срок обращения (погашения) финансовых вложений более 12 месяцев, они рассматриваются как долгосрочные и отражаются по строке 1170 «Финансовые вложения» раздела I «Внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса.

Финансовые вложения учитываются по фактическим затратам на их приобретение.

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

Общество создает резерв под обесценение финансовых вложений в случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений.

Сумма образованного резерва относится на финансовые результаты Общества в качестве прочих расходов. В бухгалтерской отчетности стоимость финансовых вложений, по которым образован резерв под обесценение, показывается по расчетной стоимости (учетная стоимость за вычетом суммы образованного резерва).

2.6 Учет договоров участия в долевом строительстве

Общество является Застройщиком и ведет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные Обществом при строительстве Объектов, учитываются на счете 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом».

Для отражения расчетов с дольщиками по договорам участия в долевом строительстве (далее – «ДДУ») заключенным до 2023 года применялся счет 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия», аналитический учет на котором организован в разрезе контрагентов, договоров, номенклатуры. На дату государственной регистрации ДДУ в бухгалтерском учете отражается вся сумма долевого участия, предусмотренная договором (Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1), а также формировался забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами». Поступление денежных средств по ДДУ отражалось по дебету счетов учета денежных средств в корреспонденции со счетом 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства».

При получении разрешения на ввод в эксплуатацию построенного Объекта производится распределение общей суммы затрат на строительство, учтенной по Д-ту счета 08.33.2, на каждую квартиру, нежилое помещение, машино-место пропорционально общей площади, выраженной в квадратных метрах. Распределение затрат оформляется отдельным документом «Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию», на основании которого в бухгалтерском учете производятся записи: Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» К-т 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по каждому созданному объекту долевого строительства (квартире, нежилому помещению, машино-месту), относительно тех объектов, на которые в процессе строительства, до постановки на кадастровый учет Объекта, были заключены ДДУ и сформированы обязательства по передаче дольщикам. Объекты недвижимости по которым не сформированы обязательства по передаче дольщикам предназначаются для регистрации в собственность застройщика и продажи.

На дату подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства дольщиком производится списание прямых затрат с К-та 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» в Д-т 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» и формируется финансовый результат от передачи объекта долевого строительства. Если после списания формируется сальдо по К-ту 86.33.1 – экономия, списывается в К-т 90.01.1 «Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта», если формируется сальдо по Д-ту 86.33.1 – перерасход, списывается в Д-т 91.02 «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

Все расходы, понесенные после ввода Объекта в эксплуатацию, учитываются на счете 91.02 субсчет «Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости».

В бухгалтерской отчетности остаток целевого финансирования по счету 86.33.X, в зависимости от срока, раскрывается как краткосрочные обязательства не более 12 месяцев по строке 1550 «Прочие обязательства» раздела V пассива Бухгалтерского баланса и как долгосрочные обязательства более 12 месяцев по строке 1450 «Прочие обязательства» раздела IV пассива Бухгалтерского баланса.

Сальдо по счету 76.33.4 «Расчеты с дольщиками по средствам, полученным на финансирование строительства» отражается по строке «Дебиторская задолженность по договорам участия в долевом строительстве» раздела II актива Бухгалтерского баланса. Сальдо по счету 08.33.X отражается по строке «Незавершенное строительство» раздела II актива Бухгалтерского баланса.

Денежные средства дольщиков, зачисленные на счета эскроу в счет оплаты цены ДДУ, заключенных после 01.01.2023 года, учитываются Обществом на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу (обязательства полученные)», в разрезе контрагентов и договоров. Данное обстоятельство обусловлено требованием законодательства, предусматривающего применение счетов эскроу при расчетах с дольщиками по ДДУ. Счета эскроу открываются на имя дольщиков и подлежат раскрытию в пользу Застройщика после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Проводка Д-т 76.33.4 К-т 86.33.1 не формируется, забалансовый счет 062 «Расчеты с инвесторами» не ведется.

2.7 Запасы

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

Основным видом деятельности Общества является деятельность заказчика-застройщика при строительстве объектов жилых и нежилых зданий. Период строительства определяется с момента начала подготовительных работ и до момента ввода объекта в эксплуатацию. Таким образом, под операционным циклом понимается период времени (количество дней) с момента поступления сырья и материалов на склад до момента получения оплаты за реализованную продукцию. Строительство многоэтажного жилого дома является деятельностью с операционным циклом свыше 12 месяцев.

Общество не применяет настоящий Стандарт в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с настоящим Стандартом должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей учета запасов является номенклатурный номер.

Для обеспечения надлежащего контроля за сохранностью, наличием и движения инструментов, инвентаря, специальной одежды, специальной оснастки (специальные приспособления, специальные инструменты, специальное оборудование), тары и других аналогичных запасов, а также переданных в производство (эксплуатацию) запасов, стоимость таких запасов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости приобретения.

При отпуске, отгрузке, списании запасов оценка производится по средней себестоимости. Указанный метод предполагает расчет себестоимости единицы учета запасов путем деления общей себестоимости вида запасов на их количество, складывающихся соответственно из себестоимости и количества остатка на начало периода и поступивших запасов в течение данного периода. В качестве расчетного периода установлен месяц.

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 «Общехозяйственные расходы», ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения»).

При строительстве инвестиционного объекта, в случае если Общество занимается только одним видом деятельности, с отчетного периода в котором получено разрешение на строительство объекта все управленческие расходы учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика».

Запасы организации оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи запасов определяется организацией как предполагаемая цена, по которой Общество может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

Для целей бухгалтерского учета превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи считается обесценением запасов. В случае обесценения запасов Общество обязано создавать резерв под обесценение в размере превышения фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи. При этом балансовой стоимостью запасов считается их фактическая себестоимость за вычетом данного резерва.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

2.8 Заемные средства

Задолженность Общества по полученным займам и кредитам подразделяется на:

- краткосрочную задолженность, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев;

- долгосрочную задолженность, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Долгосрочные заемные средства в момент, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга остается менее 365 дней, переводятся Обществом из долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Начисление процентов по полученным займам производится ежемесячно в соответствии с порядком, установленным в договоре.

Включение Обществом дополнительных затрат, связанных с получением займов и кредитов, размещением заемных обязательств, производится в отчетном периоде, в котором были произведены указанные расходы.

Затраты по полученным займам, использованным на строительство инвестиционного актива, включаются в первоначальную стоимость этого актива при условии возможного получения Обществом в будущем экономических выгод или в случае, когда наличие инвестиционного актива необходимо для управленческих нужд Общества. Затраты по полученным займам включаются в стоимость инвестиционного актива до момента ввода его в эксплуатацию.

2.9 Доходы

Доходы Общества подразделяются на доходы от обычных видов деятельности и прочие доходы.

Доходами от обычных видов деятельности является выручка от:

- выполнения функций застройщика долевого строительства (Вознаграждение застройщика за услуги по организации инвестиционного проекта по строительству объекта);
- реализации готовой продукции (продажа машино-мест);

Выручка от продажи продукции и оказания услуг признается методом начисления по мере реализации продукции (оказания услуг) при подписании акта приема-передачи объекта долевого строительства/объекта недвижимости и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

Прочими доходами являются доходы, связанные с получением процентов, списанием кредиторской задолженности, нереальной для взыскания. Прочие доходы признаются доходами отчетного периода.

2.10 Расходы

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на расходы по обычным видам деятельности и прочие расходы.

Расходы по обычным видам деятельности подразделяются на прямые и косвенные.

Учет прямых расходов осуществляется по видам деятельности в соответствии с учетом доходов, по местам их возникновения (цехам, участкам), элементам и статьям расходов, а также с учетом группировки по объектам и договорам.

К прямым расходам относятся:

- материальные затраты, непосредственно связанные с выполнением работ, производством продукции, оказанием услуг;
- расходы на оплату труда персонала, непосредственно участвующего в процессе выполнения работ, производства продукции, оказания услуг;
- расходы по страховым взносам во внебюджетные фонды, начисленные на прямые расходы по оплате труда;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг.

К косвенным расходам относятся все иные расходы, осуществленные в отчетном периоде (кроме прочих расходов). Базой распределения косвенных расходов между объектами учета является сумма прямых затрат/выручка за отчетный период по видам деятельности.

Коммерческие и управленческие расходы в качестве условно-постоянных расходов списываются полностью на себестоимость продаж в периоде их возникновения.

Прочими расходами являются расходы, связанные с продажей активов Общества, обслуживанием заемных средств, социальными и благотворительными обязательствами,

убытками прошлых лет и от списания просроченной дебиторской задолженности и изношенных основных средств, отрицательными курсовыми разницеми, штрафами, пени, рекламными и прочими расходами. Прочие расходы признаются расходами отчетного периода.

При строительстве инвестиционного объекта расходы застройщика учитываются по дебету счета 08.33.2 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» субконто «Иные обязательные расходы Застройщика» и в момент ввода объекта в эксплуатацию списываются в Д-т 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)».

2.11 Расчеты по налогу на прибыль

В бухгалтерском учете отражаются постоянные и временные разницы между бухгалтерской прибылью и налогооблагаемой прибылью отчетного периода. Временные и постоянные разницы приводят к образованию постоянных налоговых доходов и расходов и отложенных налоговых обязательств и активов.

Временная разница по состоянию на отчетную дату определяется как разница между балансовой стоимостью актива (обязательства) и его стоимостью, принимаемой для целей налогообложения.

Для целей раскрытия информации в бухгалтерской отчетности в составе отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств признаются суммы, способные уменьшить (увеличить) сумму налога на прибыль в последующих отчетных периодах. Признание отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств осуществляется в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые (налогооблагаемые) временные разницы.

Отложенные налоговые активы признаются в отношении перенесенных на будущие периоды неиспользованных налоговых убытков в той мере, в которой существует вероятность получения будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой можно реализовать неиспользованные налоговые убытки.

В Бухгалтерском балансе Общества отражаются сальдированная (свернутая) сумма отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств по налогу на прибыль, соответственно в качестве внеоборотных активов и долгосрочных обязательств.

Текущим налогом на прибыль признается налог, рассчитанный в соответствии с требованиями Главы 25 Налогового кодекса РФ и определенный на основе данных налоговой декларации отчетного периода.

Условный расход (доход) по налогу на прибыль рассчитывается как произведение бухгалтерской прибыли (убытка) отчетного периода на ставку по налогу на прибыль, установленную законодательством РФ по налогам и сборам и действующую на отчетную дату.

Налоговый эффект от временных разниц отражается с использованием ставки налога на прибыль, действующей в отчетном году – 25 %.

2.12 Оценочные обязательства

Оценочным обязательством признается обязательство Общества с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения. Оно может возникнуть:

- из норм законодательных и иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров;
- в результате действий Общества, которые вследствие установившейся прошлой практики или заявлений Общества указывают другим лицам, что Общество принимает на себя определенные обязанности, и, как следствие, у таких лиц возникают обоснованные ожидания, что Общество выполнит такие обязанности.

Величина признанного оценочного обязательства относится в зависимости от его характера на расходы по обычным видам деятельности, на прочие расходы или включается в стоимость актива.

При оценке величины оценочных обязательств по оплате отпуска работникам Обществом используются информация о среднедневном заработке и количестве неиспользованных дней отпуска по каждому сотруднику Общества.

Оценочное обязательство в связи с предстоящей оплатой отпусков определяется один раз в год на 31 декабря по организации в целом по следующей методике расчета:

где ОценОбяз - величина оценочного обязательства организации на 31 декабря и является суммой Резерв отпусков и Резерва страховых взносов;

- Резерв отпусков = $K \times ЗПер$
- Резерв страховых взносов = $K \times ЗПср \times C$
- ОценОбяз = Резерв отпусков + Резерв страховых взносов

K - общее количество не использованных всеми сотрудниками календарных дней отпуска за период с начала работы, по состоянию на дату определения оценочного обязательства;

$ЗПср$ - среднедневная заработная плата по всем сотрудникам организации в целом, исчисленная по состоянию на дату определения оценочного обязательства в соответствии с Положением об особенностях порядка исчисления средней (среднедневной) заработной платы, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 24.12.2007 N 922;

C - суммарная ставка страховых взносов, применяемая к выплатам всех сотрудников с 1-го числа следующего месяца в процентах;

Величина оценочного обязательства по оплате отпуска работникам определяется с учетом страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по вознаграждениям работникам в соответствии с действующим законодательством РФ.

Начисление отпускных, компенсаций за неиспользованные отпуска работникам, а также начисление страховых взносов с этих выплат производятся за счет оценочного обязательства, а при его недостаточности начисленные суммы относятся на расходы по обычным видам деятельности.

Величина оценочного обязательства подлежит регулярному пересмотру. При наступлении новых событий, связанных с оценочным обязательством, а также в конце отчетного года, Общество проверяет обоснованность признания и величину оценочного обязательства. Любые корректировки в отношении оценочного обязательства подлежат отражению перспективно как изменение оценочного значения.

2.13 Инвентаризация имущества и обязательств

В соответствии с Приказом МинФина России от 13.01.2023 года №4н «об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация», для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности Общество проводит инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка.

Инвентаризация имущества проводится по его местонахождению и материально-ответственному лицу, не реже одного раза в год.

Результаты инвентаризации отражаются в учете и отчетности того месяца, в котором была закончена инвентаризация, а по годовой инвентаризации – в годовой бухгалтерской отчетности.

Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса и отчета о финансовых результатах

3. Нематериальные активы

На конец отчетного периода Общество не имеет нематериальных активов.

4. Основные средства

На конец отчетного периода Общество имеет только арендованные основные средства. Общество арендует следующие объекты недвижимого имущества:

- Часть земельного участка кад. №7840:0009019:1 Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул.Лермонтова, д.21, литера А для размещения офиса продаж по договору №109/ТЦ от 01.04.2024г.
- Часть нежилого помещения 6-Н кад. №78:36:0553301:5176 нежилое помещение №14 под офис по адресу: 194354, г.Санкт-Петербург, Северный пр., д.4, корп.1, лит.А по договору аренды №01/09/20 от 01.09.2020г.

ППА не создается, так как вышеуказанные договоры аренды не предусматривают переход права собственности на предмет аренды к арендатору и отсутствует возможность выкупа, предмет аренды не предполагается предоставлять в субаренду, срок каждого договора аренды 11 месяцев.

5. Финансовые вложения

На конец отчетного периода Общество не имеет финансовых вложений.

6. Запасы

6.1 Наличие и движение запасов представлено в табличных **Пояснениях 6** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На конец отчетного периода сальдо по строке 1210 «Запасы» составляет 2 922 607 тыс. рублей, в том числе по строке «Незавершенное строительство» 2 922 607 тыс. рублей и включает НДС по незавершенному строительству, из них 497 302 тыс. рублей по строительству объекта совмещенного образования на 190 мест (школа 100 мест и дошкольное образовательное учреждение на 90 мест) по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова, земельный участок 30, кад. номер 78:40:0009031:1436, разрешение на строительство 78-008-0441-2024 от 14.05.2024г. и 2 425 305 тыс. рублей по строительству многоквартирного дома этажностью не выше восьми этажей, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома по адресу: г.Санкт-Петербург, г.Красное Село, ул. Лермонтова д.15, корпус 2, лит. А, кад. номер 78:40:0009019:7, разрешение на строительство 78-008-0407-2023 от 17.03.2023г.

Запасы отражаются в отчетности по фактической себестоимости.

Общество ежегодно согласно Порядку создания резервов под обесценение запасов, утвержденному приказом генерального директора от 30.12.2020 года №3012/2020-1 определяет наличие либо отсутствие признаков обесценения запасов и в случае их наличия создает резерв под обесценение запасов на 31 декабря отчетного года.

За период деятельности Общества 2021-2024 годы резерв под обесценение запасов не создавался, так как фактическая себестоимость запасов не превышает чистую стоимость продажи запасов, находящихся на балансе организации.

По состоянию на 30.06.2025 года авансы (предварительная оплата, задатки), уплаченные в связи с приобретением (созданием) запасов отсутствуют, запасы в залоге отсутствуют.

7. Дебиторская задолженность

7.1 Наличие и движение дебиторской задолженности представлено в табличных **Пояснениях 7** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ, отгруженной продукции и определяется исходя из цен, установленных договорами между Обществом и контрагентами.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Авансы, выданные поставщикам оборудования и подрядчикам по капитальному строительству, отражаются в составе оборотных активов в обычном порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается по расчетам за продукцию, товары, работы и услуги, имущественные права, выданные авансы и по прочей дебиторской задолженности (за исключением расчетов по налогам и сборам).

Общество производит оценку дебиторской задолженности на 31 декабря каждого отчетного года на предмет просрочки и возвратности. Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договором, не обеспеченная гарантиями и непогашенная на момент составления отчетности, является сомнительной к получению. Сумма резерва по сомнительной дебиторской задолженности определяется отдельно по каждому сомнительному долгу и зависит от финансового состояния должника и оценки вероятности погашения долга (полностью или частично). На конец отчетного периода предпосылки для создания резерва по сомнительной дебиторской задолженности отсутствовали.

Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

8. Обязательства

8.1 Наличие и движение обязательств представлено в табличных **Пояснениях 8.1** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе заемные и кредитные средства и кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность поставщикам и подрядчикам учитывается в сумме принятых к оплате счетов и величине начисленных обязательств согласно расчетным документам и условиям договора.

Задолженность по расчетам отражается в отчетности с учетом НДС.

Полученные авансы отражаются в Бухгалтерском балансе без учета НДС.

8.2 Просроченная кредиторская задолженность отсутствует.

8.3 Оценочные обязательства за отчетный период включают оценочные обязательства по оплате отпусков работников. Информация о которых представлена в табличных **Пояснениях 8.3** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

9. Обеспечение обязательств

Информация об имеющихся обеспечениях обязательств представлена в табличных **Пояснениях 9** к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

10. Расходы по обычным видам деятельности

На отчетную дату Общество не имеет расходов по обычным видам деятельности.

11. Государственная помощь и бюджетные кредиты

На отчетную дату Общество не получало государственной помощи и бюджетных кредитов.

12. Прочие пояснения

12.1 Собственный капитал

Уставный капитал Общества создается на основании учредительных документов и составляет на 30.06 2025 года 160 100 тыс. рублей.

В ноябре 2023 года учредители Общества заключили договор залога доли в уставном капитале Общества в обеспечение исполнения обязательств перед Банком ВТБ (ПАО) по кредитному соглашению. Лист записи ЕГРЮЛ 2237803231422 от 24.11.2023г.

Дополнительно информация о капитале Общества раскрыта в форме «Отчет об изменениях капитала».

По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Нераспределенная прибыль Общества формируется за счет остатка прибыли прошлых лет и отчетного периода после уплаты налога на прибыль и прочих налогов, а также ее использования на создание резервов, покрытие убытков, выплату дивидендов и прочее.

На конец отчетного периода размер нераспределенной прибыли составляет 79 166 тыс. рублей.

12.2 Денежные средства

Информация о составе и движении денежных средств Общества представлена в Отчете о движении денежных средств. Все операции с денежными средствами осуществляются в безналичной форме.

12.3 Связанные стороны

На конец отчетного периода Общество не имеет резервов по сомнительным долгам и списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек (других долгов, нереальных для взыскания) в отношении связанных сторон.

Ценообразование по сделкам между связанными сторонами основывается на договорной основе при этом соблюдаются принципы безусловное покрытие прямых расходов и соответствие цены рыночному уровню с учетом конкурентных преимуществ исполнителя, а также объема поставленных товаров, работ, услуг.

Обществом по обязательствам связанных сторон обеспечения не выдавались

12.4 События после отчетной даты

Событием после отчетной даты признается факт хозяйственной деятельности, который оказал или может оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и который имел место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период. Событием после отчетной даты признается также объявление годовых дивидендов по результатам деятельности Общества за отчетный год.

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 период отсутствуют.

12.5 Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не являлось участником каких-либо судебных разбирательств.

12.6 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.

12.7 Прекращаемая деятельность

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

Генеральный директор
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК «МИ2»



И.В. Глушков

«29» июля 2025 г.