

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

о годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
Акционерного общества
«Специализированный застройщик Сергея Макеева»
за 2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «СЗ Сергея Макеева»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик Сергея Макеева» (далее по тексту – «Общество», ОГРН 1027739381141), состоящей из:

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

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности, установленными в Российской Федерации.

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Обществу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ (ФИНАНСОВУЮ) ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основой для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Общества, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством Общества допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Лицо, действующее от имени аудиторской организации
на основании доверенности № ОБ/10724/25-ФЗ-59
от 01 июля 2024 г. сроком до 30 июня 2025 г.
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение, (ОРНЗ 22006036416)



Илья Валерьевич Красильников

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза»,
ОГРН 1027739127734,

127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, этаж 6, помещение I, комната 29,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС),
ОРНЗ 12006017998

«25» марта 2025 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"	по ОКПО	18997991		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703216430		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 119017, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, наб Кадашёвская, д. 6/1/2, стр. 1, помещ. 1/3					

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФИНЭКСПЕРТИЗА"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7708096662
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739127734

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4	Нематериальные активы	1110	-	3 461	589
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	в том числе:		-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5	Основные средства	1150	174 804	214 084	41 431
	в том числе:				
	Права пользования активами	11501	146 917	198 608	26 850
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
6	Финансовые вложения	1170	7 940 356	6 530 256	6 530 256
17	Отложенные налоговые активы	1180	1 516 211	382 508	132 029
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	3 651
	Итого по разделу I	1100	9 631 372	7 130 309	6 707 956
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
7	Запасы	1210	7 689 790	5 859 897	3 272 065
	в том числе:				
	Затраты на строительство	12101	7 689 405	5 858 842	3 271 947
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 131 529	551 231	203 298
	в том числе:				
	НДС при строительстве ОС	12201	1 129 151	549 156	194 962
8	Дебиторская задолженность	1230	14 489 978	4 349 593	936 940

	в том числе:				
	Не предъявленная к оплате выручка по ДДУ	12301	7 947 166	2 297 927	209 487
	Авансы направленные на строительство	12302	4 382 746	980 183	431 406
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
9	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 746	1 725	3 208
10	Прочие оборотные активы	1260	94	2 060	102
	Итого по разделу II	1200	23 314 138	10 764 506	4 415 613
	БАЛАНС	1600	32 945 510	17 894 815	11 123 569

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
11	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	15 000	15 000	15 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	539 200	539 200	539 200
	Резервный капитал	1360	750	750	750
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 418 575	444 793	(330 282)
	в том числе:				
	Использование прибыли	13701	(2 769)	-	-
	Итого по разделу III	1300	1 973 525	999 743	224 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
12	Заемные средства	1410	25 983 939	13 791 814	9 317 604
17	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 029 416	509 076	53 616
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
14	Прочие обязательства	1450	2 698 967	204 635	22 770
	в том числе:				
	Арендные обязательства	14501	78 532	204 635	22 770
	Итого по разделу IV	1400	30 712 321	14 505 525	9 393 990
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
14	Кредиторская задолженность	1520	147 573	2 372 582	1 498 976
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
13	Оценочные обязательства	1540	43 122	16 965	-
14	Прочие обязательства	1550	68 968	-	5 935
	в том числе:				
	Арендные обязательства	15501	68 968	-	-
	Итого по разделу V	1500	259 663	2 389 547	1 504 911
	БАЛАНС	1700	32 945 510	17 894 815	11 123 569

Руководитель

(подпись)

Мохначев Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"	по ОКПО	18997991		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7703216430		
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	по ОКВЭД 2	68.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
15	Выручка	2110	5 649 239	2 094 435
15	Себестоимость продаж	2120	(4 230 809)	(1 064 627)
15	Валовая прибыль (убыток)	2100	1 418 430	1 029 808
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	1 418 430	1 029 808
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
15	Проценты к получению	2320	1 019 375	715 198
15	Проценты к уплате	2330	(1 063 427)	(765 562)
15	Прочие доходы	2340	16 239	2 714
15	Прочие расходы	2350	(26 738)	(2 103)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 363 879	980 055
17	Налог на прибыль	2410	(387 328)	(204 981)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	(387 328)	(204 981)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	976 551	775 074

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	976 551	775 074
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	65	52
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Мохначёв Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация	Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея Макеева"	Форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710004	
Вид экономической деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	31	12	2024
Организационно-правовая форма / форма собственности	недвижимым имуществом	18997991		
Непубличные акционерные общества	Частная собственность	ИНН	7703216430	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКПО	68.20	
		по ОКЕИ	12267	16
			384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	15 000	-	539 200	750	(330 282)	224 668
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	775 075	775 075
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	775 075	775 075
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

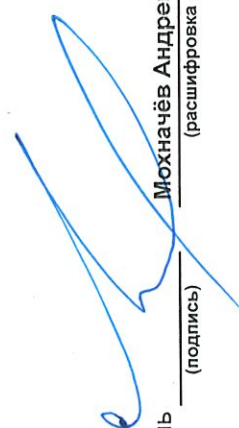
Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	15 000	-	539 200	750	444 793	999 743
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	976 551	976 551
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	976 551	976 551
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	-	-	-	-	(2 769)	(2 769)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
использование прибыли	3328	-	-	-	-	(2 769)	(2 769)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	15 000	-	539 200	750	1 418 575	1 973 525

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:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	1 973 525	999 743	224 668


 Руководитель (подпись) Михайлов Андрей Сергеевич
 (расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

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

Организация **Акционерное общество "Специализированный застройщик Сергея
Макеева"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным
недвижимым имуществом**
Организационно-правовая форма / форма собственности
**Непубличные акционерные
общества** / 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		
0710005		
31	12	2024
18997991		
7703216430		
68.20		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	4 414	1 020
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	749
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	4 414	271
Платежи - всего	4120	(8 489 830)	(3 308 354)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(6 237 321)	(2 599 357)
в связи с оплатой труда работников	4122	(989 827)	(260 722)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(1 305)
Расчеты НДС	4125	(1 179 900)	(434 583)
прочие налоги и сборы (кроме НДС и налога на прибыль)	4126	-	-
Комиссии банка, связанные с привлечением финансирования	4127	(82 380)	(12 346)
прочие платежи	4129	(402)	(41)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 485 416)	(3 307 334)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	32 650	-
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	32 650	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 416 957)	(594)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(6 857)	(594)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 410 100)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(1 384 307)	(594)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	9 870 745	3 765 376
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	9 870 745	3 765 376
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	-	(458 932)
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	-	(458 932)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	9 870 745	3 306 444
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 022	(1 484)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 725	3 208
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 747	1 724
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

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	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		Убыток от обесцене- ния	Переоценка		персона- льная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		начислено амортиза- ции	Первоначальная стоимость			Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	3 929	(3 929)	(887)	(887)	-	-	-	-	-
Исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	3 929	(3 929)	(887)	(887)	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы за период
						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.	589	3 759	(419)	(3 929)	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	419	-	(419)	-	-
Сайт проекта ONEST	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	170	3 759	-	(3 929)	-

Руководитель _____
 (подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич
 (расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	289 731	(75 647)	169 235	(99 124)	99 124	(73 280)	-	-	-	224 607	(49 802)
	5210	за 2023г.	50 861	(9 012)	238 453	(36)	36	(66 670)	-	-	-	289 731	(75 647)
в том числе: Транспортные средства	5201	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Производственный и хозяйственный инвентарь	5202	за 2024г.	10 337	(2 732)	19 819	-	-	(6 510)	-	-	-	30 157	(9 242)
	5212	за 2023г.	9 163	(1 414)	1 175	-	-	(1 318)	-	-	-	10 337	(2 732)
Сооружения	5203	за 2024г.	5 000	(1 224)	-	-	-	(172)	-	-	-	5 000	(1 396)
	5213	за 2023г.	5 000	(1 053)	-	-	-	(172)	-	-	-	5 000	(1 224)
Здания	5204	за 2024г.	1 515	(132)	-	-	-	(214)	-	-	-	1 515	(345)
	5214	за 2023г.	-	-	1 515	-	-	(132)	-	-	-	1 515	(132)
Офисное оборудование	5205	за 2024г.	3 260	(1 013)	-	-	-	(639)	-	-	-	3 259	(1 651)
	5215	за 2023г.	3 260	(374)	-	-	-	(639)	-	-	-	3 260	(1 013)
Другие виды основных средств	5206	за 2024г.	269 113	(70 505)	149 415	(99 124)	99 124	(65 646)	-	-	-	184 170	(37 027)
	5216	за 2023г.	33 439	(5 590)	235 257	(36)	36	(63 951)	-	-	-	269 113	(70 505)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5207	за 2024г.	506	(41)	-	-	-	(100)	-	-	-	506	(141)
	5217	за 2023г.	-	-	506	-	-	(41)	-	-	-	506	(41)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	169 235	-	(169 235)	-
	5250	за 2023г.	-	238 453	-	(238 453)	-
в том числе:	5241	за 2024г.	-	173	-	(173)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Кофе-принтер Evebot Fantasia Pro	5242	за 2024г.	-	17 232	-	(17 232)	-
Макет проекта ONEST («Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест) на земельном участке с кадастровым номером 77:01:0004038:11, маш. 1:1	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Объемные Буквы	5243	за 2024г.	-	529	-	(529)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5244	за 2024г.	-	790	-	(790)	-
Выставочный макет LIFE TIME («Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест)	5254	за 2023г.	-	-	-	-	-
Ниша под имиджевые брошюры проекта LIFE TIME	5245	за 2024г.	-	572	-	(572)	-
1721х280х557 мм	5255	за 2023г.	-	-	-	-	-
Табличка фасадная 610*410мм. Материал камень искусственный А-105 Dark Cave черный монолитный, факса по периметру, грани полированные. Логотип и буквы –	5246	за 2024г.	-	246	-	(246)	-
Буквы –	5256	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5247	за 2024г.	-	288	-	(288)	-
Акустическая система в ДП LIFE TIME	5257	за 2023г.	-	-	-	-	-
Декоративный стенд 2019х265х622мм. для декоративных и рекламных материалов в холле в Дома продаж Life Time	5248	за 2024г.	-	235	-	(235)	-
	5258	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5249	за 2024г.	-	149 169	-	(149 169)	-
Аренда(ИПА)_ НежПомещ пл. (415,20+199,2+134,5+147,4) кв.м., г. Москва, Кадашевская наб. 6/1/2 стр. 1	5259	за 2023г.	-	-	-	-	-
Блок-контейнер БК-01 5,85х2,45х2,45м	5260	за 2024г.	-	1 193	-	(1 193)	-
	5261	за 2023г.	-	322	-	(322)	-
Блок-контейнер БК-00 5,85х2,45х2,45м сантехнический	5262	за 2024г.	-	506	-	(506)	-
Система видеонаблюдения на объекте LIFE TIME	5263	за 2023г.	-	603	-	(603)	-
Диван ZANOTTA WILLIAM.	5264	за 2024г.	-	104	-	(104)	-
	5265	за 2023г.	-	343	-	(343)	-
Журнальный столик Copenhagen PILLAR.	5266	за 2024г.	-	125	-	(125)	-
Стол Desalto spa d120CLAY.	5267	за 2023г.	-	235 257	-	(235 257)	-
Консоль Nomon Home Mesita M Walnut 67х34хH50			-	-	-	-	-
Аренда(ИПА)_ НежПомещ пл. 415,20 кв.м. г. Москва, Кадашевская наб. 6/1/2 стр. 1			-	-	-	-	-

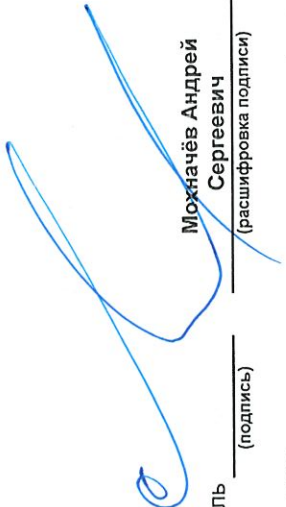
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	8 249	-
в том числе:			
Макет проекта ONEST («Жилой комплекс (включая ДОУ 50 мест и Школу на 200 мест) на земельном участке	5261	8 249	-
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	183 924	269 113	33 439
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 960 283	2 960 283	2 576 146
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель



(подпись)

Мохначёв Андрей
Сергеевич

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

3. Финансовые вложения

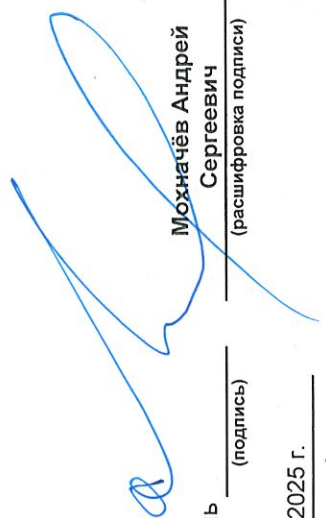
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	6 530 256	-	1 410 100	-	-	-	-	7 940 356	-
	5311	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-
в том числе: Предоставленные займы	5302	за 2024г.	6 530 256	-	1 410 100	-	-	-	-	7 940 356	-
	5312	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	6 530 256	-	1 410 100	-	-	-	-	7 940 356	-
	5310	за 2023г.	6 530 256	-	-	-	-	-	-	6 530 256	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель



Мохначёв Андрей Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

4. Запасы

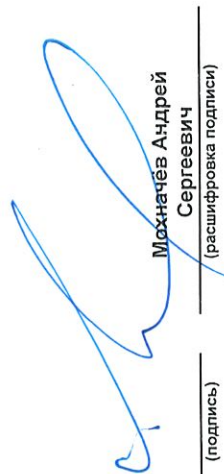
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года				Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло		убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости						
Запасы - всего	5400	за 2024г.	5 859 897	-	5 859 897	6 075 623	(4 245 863)	-	-	X	7 689 790	-	7 689 790	
	5420	за 2023г.	3 272 065	-	3 272 065	3 668 776	(1 080 944)	-	-	X	5 859 897	-	5 859 897	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	1 055	-	1 055	14 232	(14 902)	-	-	-	386	-	386	
	5421	за 2023г.	117	-	117	16 485	(15 547)	-	-	-	1 055	-	1 055	
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.	-	-	-	4 260	(4 260)	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов недвижимости	5407	за 2024г.	5 858 842	-	5 858 842	6 061 390	(4 230 961)	-	-	-	7 689 405	-	7 689 405	
	5428	за 2023г.	3 271 948	-	3 271 948	3 648 032	(1 061 137)	-	-	-	5 858 842	-	5 858 842	

4.2. Запасы в залоге

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Запасы, не оплаченные на отчетную дату - всего	5440	-	-	-
в том числе:				
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Руководитель _____
(подпись)


Можайев Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

25 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		
					поступление			выбыло						
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	слисание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	1 297 654	-	986 725	-	(83 516)	-	-	1 208	-	-	2 202 071	-
	5521	за 2023г.	453 608	-	760 530	-	-	-	-	83 516	-	-	1 297 654	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	1 002 946	-	986 725	-	-	-	-	-	-	-	1 989 670	-
	5523	за 2023г.	287 759	-	715 187	-	-	-	-	-	-	-	1 002 946	-
	5504	за 2024г.	294 707	-	-	-	(83 516)	-	-	1 208	X	X	212 399	-
	5525	за 2023г.	165 849	-	45 343	-	-	-	-	83 516	X	X	294 707	-
	5510	за 2024г.	3 062 739	(10 800)	12 439 111	969	(3 204 218)	-	1 314	(1 208)	-	-	12 297 393	(9 486)
	5530	за 2023г.	494 892	(11 560)	3 023 540	-	(372 176)	-	760	(83 516)	-	-	3 062 739	(10 800)
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5511	за 2024г.	6 295	-	-	-	(6 295)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	6 295	-	-	-	-	-	-	-	6 295	-
	5512	за 2024г.	727 645	(10 800)	6 225 340	-	(2 725 910)	-	1 314	(1 208)	-	-	4 225 868	(9 486)
	5532	за 2023г.	281 641	(11 560)	770 143	-	(240 623)	-	760	(83 516)	-	-	727 645	(10 800)
	5513	за 2024г.	30 872	-	564 531	969	(472 012)	-	-	-	-	-	124 360	-
	5533	за 2023г.	3 764	-	158 662	-	(131 553)	-	-	-	-	-	30 872	-
	5514	за 2024г.	2 297 927	-	5 649 239	-	-	-	-	X	X	X	7 947 166	-
	5534	за 2023г.	209 487	-	2 088 440	-	-	-	-	X	X	X	2 297 927	-
	5500	за 2024г.	4 360 393	(10 800)	13 425 836	969	(3 287 734)	-	1 314	X	-	-	14 499 484	(9 486)
	5520	за 2023г.	948 500	(11 560)	3 784 070	-	(372 176)	-	760	X	-	-	4 360 393	(10 800)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

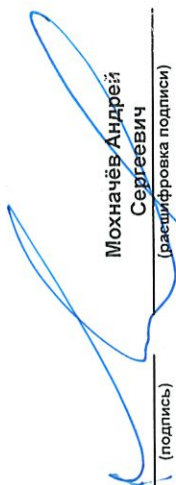
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	(9 486)	-	(10 800)	(11 560)
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	(9 486)	-	(10 800)	(11 560)
прочая	5543	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

3.3. пассив и движение кредиторской задолженности											
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-ность	Остаток на конец периода
				поступление		выбыло	погаше-ние	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего в том числе: кредиты займы прочая расчеты с поставщиками и подрядчиками	5551	за 2024г.	13 996 449	12 354 458	-	(219 468)	-	2 551 467	-	-	28 682 906
	5571	за 2023г.	9 340 374	5 230 457	-	(574 382)	-	-	-	-	13 996 449
	5552	за 2024г.	13 728 733	12 146 884	-	-	-	-	-	-	25 875 617
	5572	за 2023г.	8 809 592	4 919 141	-	-	-	-	-	-	13 728 733
	5553	за 2024г.	63 081	45 241	-	-	-	-	-	-	108 322
	5573	за 2023г.	508 013	69 581	-	(514 513)	-	-	-	-	63 081
	5554	за 2024г.	204 635	162 333	-	(219 468)	-	(68 968)	-	-	78 532
	5574	за 2023г.	22 770	241 735	-	(59 869)	-	-	-	-	204 635
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	2 620 435	X	X	2 620 435
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2024г.	2 372 582	1 564 900	2 819	(1 162 294)	-	(2 551 467)	-	-	216 541
	5580	за 2023г.	1 504 911	1 212 110	3	(344 443)	-	-	-	-	2 372 582
	5561	за 2024г.	2 348 956	679 530	2 819	(305 508)	-	(2 620 435)	-	-	105 362
	5581	за 2023г.	1 498 842	957 939	3	(107 828)	-	-	-	-	2 348 956
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	8 786	5 564	-	(106)	-	-	-	-	14 244
5583	за 2023г.	133	8 785	-	(133)	-	-	-	-	8 786	
5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5566	за 2024г.	9	25	-	(9)	-	68 968	-	-	68 968	
5586	за 2023г.	5 936	-	-	(5 952)	-	-	-	-	9	
5567	за 2024г.	14 831	869 806	-	(856 671)	-	-	X	X	27 967	
5587	за 2023г.	-	245 361	-	(230 530)	-	-	X	X	14 831	
5550	за 2024г.	16 369 031	13 909 358	2 819	(1 381 762)	-	X	-	-	28 899 447	
5570	за 2023г.	10 845 285	6 442 567	3	(918 825)	-	X	-	-	16 369 031	

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  (подпись)
Мохначёв Андрей Сергеевич (расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	9 936	13 953
Расходы на оплату труда	5620	892 244	260 326
Отчисления на социальные нужды	5630	142 355	44 839
Амортизация	5640	73 280	67 557
Прочие затраты	5650	4 943 555	3 265 617
Итого по элементам	5660	6 061 370	3 652 292
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(1 830 563)	(2 587 665)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	4 230 807	1 064 627

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

Руководитель _____
(подпись)

Мохначёв Андрей
Сергеевич
(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	16 965	76 942	(50 761)	(24)	43 122
в том числе:						
Резерв ежегодных отпусков	5701	16 965	76 942	(50 761)	(24)	43 122

Руководитель _____
(подпись)

Мохначёв Андрей Сергеевич
(расшифровка подписи)

25 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	69 276	3 260 000	-
в том числе:				
Банковская гарантия №30/19018 от 11.03.2024 (ООО "АНТТЕК")	5801	69 276	-	-
Банковская гарантия № 730MF от 2023г.	5802	-	3 260 000	-
Выданные - всего	5810	211 907 366	190 495 636	67 690 901
в том числе:				
Договор залога имущественных прав №4904/3 от 20.09.2022 (на осн. дог. ген. подряда №ДГП-МАК/2022 от 08.09.2022 ООО "АНТТЕК")	5811	46 967 415	36 761 550	36 761 550
Договор ипотеки №4904/4 от 29.07.2022 (право аренды ЗУ 77:01:0004038:11и 13 неж.зданий Прил.№1)	5812	6 912 969	6 912 969	6 912 982
Договор поручительства №4870/10 от 06.09.2022 (за ООО СЗ Альфа)	5813	65 146 597	65 146 597	24 015 580
Договор поручительства № 4925/П11 от 27.01.23 в ред. ДС№1	5814	-	38 000 000	-
Договор последующего залога имущест. прав № 802/2 от 03.06.2024	5815	46 967 415	-	-
Договор последующего залога имущественных прав № 730/2	5816	-	36 761 550	-
Договор последующей ипотеки № 730/1	5817	-	6 912 969	-
Договор последующей ипотеки № 802/1 от 18.07.2024г	5818	6 912 969	-	-
Договор поручительства № 4982/ДП-25 от 24.09.2024г	5819	39 000 000	-	-

Руководитель

Мохначёв Андрей
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 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	5910	-	-	-	-
	5920	-	-	-	-
в том числе:	5911	-	-	-	-
	5921	-	-	-	-
за 2024г.					
за 2023г.					
за 2024г.					
за 2023г.					

Руководитель _____
(подпись)

Мохначёв Андрей
Сергеевич
_____ (расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

**Пояснения
к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности
АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРГЕЯ
МАКЕЕВА»
за год, закончившийся 31.12.2024**

Оглавление

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	3
2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ.....	3
3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ	6
5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	7
6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	8
7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	8
8. ЗАПАСЫ.....	9
9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	9
10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	9
11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ	9
12. КАПИТАЛ.....	9
13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА	10
14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА.....	10
15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ.....	10
16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	10
17. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ и ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ	11
18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ.....	12
19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ.....	13
20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ	15
21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	15
22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	15

Данные пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности АО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕРГЕЯ МАКЕЕВА» за 2024 год, подготовленной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Все суммы представлены в тысячах рублей. Отрицательные показатели показаны в круглых скобках.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Юридический адрес Общества: 119017, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, помещение 1/3

Дата регистрации Общества: 23.08.1999г

Общество осуществляет следующие основные виды деятельности:

- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;

Учредители Общества:

Общество с ограниченной ответственностью «Форвард» - принадлежит 51% Уставного капитала Общества.

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ ВИП-Строй» - принадлежит 49% Уставного капитала Общества.

Общество не имеет обособленных подразделений и филиалов.

Численность сотрудников Общества составила на 31.12.2024 - 302 человек, на 31.12.2023 – 213 человек.

Единоличным исполнительным органом является - Генеральный директор Общества Мохначев Андрей Сергеевич.

2. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

Основа составления бухгалтерской отчетности

Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность, отчетный период, отчетная дата.

Отчетным периодом (отчетным годом) для годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности является календарный год - с 1 января по 31 декабря включительно.

Годовая бухгалтерская (финансовую) отчетность составляется один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формируется промежуточная бухгалтерская отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установлен уровень существенности равный пяти процентам к итогу раздела баланса, в составе которого эта сумма содержится.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Неопределенность оценочных значений

Ниже представлены основные допущения в отношении будущих событий, а также иные источники неопределенности оценочных значений на отчетную дату, которые несут в себе существенный риск возникновения необходимости внесения существенных корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного года:

- резерв по сомнительным долгам;
- резерв на предстоящую оплату отпускных, неиспользованных на отчетную дату;

Основные средства

Учет основных средств 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 г. № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость более 100 тыс. рублей. Объекты стоимостью не более 100 000 руб. списываются в расходы в момент принятия к учету. Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Если стоимость актива не превышает установленный лимит, затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены. (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020, Письмо Минфина России от 25.08.2021 г. № 07-01-09/68312)

Активы сроком использования более 12 месяцев и стоимостью менее установленного лимита для обеспечения контроля за их наличием и движением учитываются на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации». (Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации объекта ОС 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 для всех групп, кроме группы Права пользования активом (Аренда ППА). Для группы Права пользования активом (Аренда ППА) начисление амортизации начинается с даты его признания в бухгалтерском учете и прекращается с момента его списания с бухгалтерского учета (Основание: п. 33, п. 34 ФСБУ 6/2020).

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом. (Основание: п. 35 ФСБУ 6/2020).

Нематериальные активы

Учет нематериальных активов (далее - "НМА") ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета "Нематериальные активы" ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022г. № 86

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость превышает 100 000руб.

Активы, удовлетворяющие признакам НМА и имеющие стоимость не более 100 000руб. признаются расходами. Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений.

Амортизация начисляется ежемесячно линейным методом по всем группам НМА

Начисление амортизации по объекту нематериальных активов начинается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания в составе нематериальных активов, и прекращается с 1-го числа месяца, следующего за месяцем списания из состава нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Материально-производственные запасы

Учет материально-производственных запасов ведется в соответствии с ФСБУ 5/2019 "Запасы".

Общество не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении следующих запасов, предназначенных для управленческих нужд: канцелярские и офисные принадлежности, офисная бумага, картриджи, расходные материалы к оргтехнике и прочие аналогичные запасы. Данные затраты признаются расходами периода, в котором были понесены. Все прочие запасы, предназначенные для управленческих нужд, учитываются по правилам ФСБУ 5/2019

Материально-производственные запасы учитываются по фактической себестоимости приобретения. Фактической себестоимостью материально-производственных запасов, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат организации на приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости, при выбытии объектов недвижимости – по себестоимости единицы.

На конец отчетного года материально-производственные запасы отражаются в бухгалтерском балансе по стоимости, определяемой исходя из указанных выше способов оценки запасов.

В составе запасов отражается стоимость земельных участков, предназначенных для строительства на них объектов коммерческой недвижимости.

Незавершенное производство

Незавершенное производство (затраты, понесенные на производство продукции, работ, услуг не прошедших всех стадий, предусмотренных технологическим процессом, затраты, понесенные на выполнение работ, оказание услуг другим лицам до момента признания выручки от их продажи) включается в состав запасов. (Основание: пп. «е» п. 2 ФСБУ 5/2019)

Учет финансовых вложений

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений». Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений признается каждый отдельный объект финансовых вложений.

При выбытии финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная стоимость, стоимость выбытия определяется Обществом исходя из последней оценки.

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

Доходы и расходы

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 32н, Положением по бухгалтерскому учету "Расходы организации" ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06.05.1999 № 33н, Положением по бухгалтерскому учету "Учет договоров строительного подряда" ПБУ 2/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 24.10.2008 № 116н.

Порядок признания выручки по договорам, исполнение которых носит долгосрочный характер и составляет более одного отчетного года, или сроки начала и исполнения которых приходятся на разные отчетные годы, осуществляется на основе Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 N 98н) в соответствии с Проектом Федерального стандарта бухгалтерского учета «Доходы».

Выручка не подлежит признанию, если одновременно еще не переданы покупателю обещанные товары, и при этом, отсутствуют права на получение возмещения за товары.

Выручка от реализации объектов недвижимости и будущих объектов недвижимости, включает выручку в отношении еще строящихся объектов по разрабатываемым и утверждаемым проектам.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается по мере выполнения обязанностей, связанных с осуществлением последующей передачи реализуемого объекта. Если формирование реализуемого объекта осуществляется в течение периода и, следовательно, обязанность к последующей передаче будущего объекта осуществляется в течение периода, то и выручка от реализации объекта также признается в течение периода, т.е. выручка от продажи объектов недвижимости с длительным циклом изготовления признается в бухгалтерском учете в течении цикла изготовления, по мере готовности. Выручка от продажи объектов недвижимости признается в бухгалтерском учете по мере готовности объектов, подлежащих продаже, если возможно определить готовность таких объектов. (Основание: п. 13 Положения по бухгалтерскому учету "Доходы организации" ПБУ 9/99" (Приказ Минфина России от 06.05.1999 N 32н).

Затраты на строительство, списываются на себестоимость готовой продукции расчетным путем по мере готовности. В целях определения меры готовности по строящимся объектам недвижимости, применяется метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам

Прочие доходы и расходы отражаются в отчетности развернуто.

Денежные средства

Общество относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

В отчете о движении денежных средств отражаются свернуто следующие денежные потоки:

- косвенные налоги в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее; поступления и платежи в случае возврата перечислений по техническим причинам.

Изменения в учетной политике

С 1 января 2024 г. в учетную политику Общества по бухгалтерскому учету внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 14/2022.

Изменения в связи с началом применения ФСБУ

14/2022 и ФСБУ 26/2020 отражаются перспективно (без пересчета сравнительных показателей).

3. ПРИНЦИП НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2024 году Россия достигла значительного результата в сфере жилищного строительства, сдав в эксплуатацию 107,4 миллиона квадратных метров жилья. Хотя это на 2,7% меньше рекордных показателей 2023 года, данный результат подтверждает устойчивость строительной отрасли, особенно в условиях экономических вызовов. Основная часть нового жилья распределилась между многоквартирными домами (51,76 миллиона квадратных метров) и частными домами (58,68 миллиона квадратных метров), что свидетельствует о диверсификации подходов к удовлетворению жилищных потребностей населения.

Август 2024 года стал переломным моментом для ипотечного рынка, дав надежду на дальнейшее восстановление и стабилизацию. Финансовые учреждения и застройщики, в свою очередь, также адаптируются к новым реалиям, предлагая привлекательные условия для потенциальных покупателей. Объем выданных ипотечных кредитов по программам с государственной поддержкой в Российской Федерации продемонстрировал положительную динамику, увеличившись на 6% и составив 185 миллиардов рублей. Это восстановление стало значительным достижением после резкого падения в июле, когда объем ипотечного кредитования сократился на 74,5%. Многие эксперты связывают этот рост с активными мерами правительства, направленными на поддержку семей и улучшение доступности жилья для граждан.

Одной из ключевых тенденций 2024 года стало активное развитие индивидуального жилищного строительства (ИЖС). По прогнозам, его объем достигнет рекордных 62 миллионов квадратных метров, что на 50% больше показателей 2019 года.

Также Национальное Объединение Строителей (НОСТРОЙ) сформировало Каталог импортозамещающих стройматериалов и оборудования, который представляет собой электронный сервис для быстрого подбора аналогов строительных материалов, изделий, оборудования, машин и механизмов иностранного производства на территории Российской Федерации или дружественных государств.

В 2024 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, ограничения, связанные с коронавирусной инфекцией. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;

- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;

- существенного обесценения финансовых активов и обязательств не произошло.

При оценке обесценения активов было учтено в том числе влияние СВО и последствий пандемии. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО и пандемией, такая оценка подвержена значительной неопределенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

Руководство Общества следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

4. ИЗМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ В БУХГАЛТЕРСКОЙ (ФИНАНСОВОЙ) ОТЧЕТНОСТИ

В соответствии с УП в бухгалтерскую (финансовую) отчетность, были внесены изменения:

Соответствующие изменения показателей бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2022 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк бухгалтерского баланса	Код	Примечание	2022 год		
			На 31 декабря 2022 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2022 г. (после пересчета)

Отложенные налоговые активы	1180		107 873	24 156	132 029
Итого по разделу I	1100		6 683 800	24 156	6 707 956
Запасы	1210		3 587 808	(315 743)	3 272 065
Налог на добавленную стоимость	1220		8 336	194 962	203 298
Дебиторская задолженность	1230		727 453	209 487	936 940
Прочие оборотные активы	1260		102	0	102
Итого по разделу II	1200		4 326 907	88 706	4 415 613
БАЛАНС	1600		11 010 707	112 862	11 123 569
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		(401 247)	70 965	(330 282)
Итого по разделу III	1300		153 703	70 965	224 668
Отложенные налоговые обязательства	1420		11 719	41 897	53 616
Прочие обязательства	1450		1 148 182	(1 125 412)	22 770
Итого по разделу IV	1400		10 477 505	1 083 515	9 393 990
Кредиторская задолженность	1520		373 564	1 125 412	1 498 976
Итого по разделу V	1500		379 499	1 125 412	1 504 911
БАЛАНС	1700		11 010 707	112 862	11 123 569

Соответствующие изменения показателей отчета о финансовых результатах по состоянию на 31 декабря 2022 г. указаны в следующей таблице:

Наименование строк ОФР	Код	Примечание	2022 год		
			На 31 декабря 2022 г. (до пересчета)	Корректировки	На 31 декабря 2022 г. (после пересчета)
Выручка	2110		5 728	209 038	214 766
Себестоимость	2120		(4 196)	(120 781)	(124 977)
Валовая прибыль (убыток)	2100		1 082	88 706	89 789
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		(16 623)	88 706	72 084
Налог на прибыль	2410		(9 875)	(17 741)	(27 616)
Отложенный налог на прибыль	2412		(9 875)	(17 741)	(27 616)
Чистая прибыль (убыток)	2400		(26 498)	70 965	44 468
Совокупный финансовый результат периода	2500		(18 980)	70 965	51 986

5. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Информация о наличии и движении нематериальных активов в течение отчетного периода представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.1.

По состоянию на 31 декабря 2024 г., а также на 31 декабря 2023 г., нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования отсутствуют.

В 2024-2023 годы Общество не осуществляло затрат по приобретению (созданию) нематериальных активов (новых технологий, прав на патенты, лицензий на использование изобретений, промышленных образцов, полезных моделей и др.).

Нематериальные активы, созданные самим Обществом, отсутствуют.

Нематериальные активы, не попадающие под критерии нематериальных активов по ФСБУ 14/2022, списаны в бухгалтерском учете в межотчетный период на нераспределенную прибыль. И отражены в отчетности за текущий год по строке баланса 13701 «Использование прибыли» в размере (2 769) тыс. руб,

Данное изменение оказало следующее влияние на показатель нераспределенной прибыли:

84			
84.01			
<...>	Показатель	Сумма	Сумма
	Нематериальные активы (04)	3 929 358,00	

	Амортизация нематериальных активов (05)		887 420,00
	Приобретение нематериальных активов – Создание товарного знака (08.05)	419 000,00	
	Отложенные налоговые активы (09)		692 187,60
	Оборот	4 348 358,00	1 579 607,60
	Конечное сальдо	2 768 750,40	

Информация о незаконченных операциях по приобретению нематериальных активов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 1.5.

6. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Информация о наличии и движении основных средств представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 2.1.

По состоянию на 31.12.2024 в составе основных средств по стр. 11501 «Арендованные нежилые помещения» отражены право пользования активом (ППА):

- нежилое помещение в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, Кадашевская наб., 6/1/1 стр.1 в сумме 132 595 тыс. руб.
- нежилое помещение площадью 210,5 кв.м в Здании, расположенном по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, д. 9 в сумме 13 574 тыс. руб.
- машиноместо расположенное по адресу: г. Москва, ул. 2-я Черногорязкая, д. 6, в сумме 748 тыс. руб.

Сведения об арендованных основных средствах представлены в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 2.4.

По состоянию на 31.12.2024 в составе арендованных основных средств отражена аренда земельного участка по адресу: г. Москва, ул. Сергея Макеева, кадастровый номер: 77:01:0004038:11 в размере 2 960 283 тыс. руб.

В соответствии с Учетной политикой Общества, учет арендованных ОС по которым не определяется право пользования активом ведется за балансом в оценке, определенной передающей стороной. Если такая оценка отсутствует в документах передающей стороны, объект оценивается исходя из величины годовой суммы арендных платежей согласно условиям договора аренды (без НДС).

В отношении арендованных земельных участков для целей забалансового учета используется кадастровая стоимость земельного участка, установленная уполномоченными органами в соответствии с законодательством РФ о государственной кадастровой оценке земель. Кадастровая стоимость определяется по данным, предоставленным арендодателем, либо используются общедоступная информация, размещенная на государственном портале Росреестра www.rosreestr.ru. В связи с возможным изменением кадастровой стоимости земельного участка Общества уточняют её величину на дату формирования годовой бухгалтерской отчетности

7. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 3.1.

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса:

Наименование	2024	2023
Предоставленные займы	7 940 356	6 530 256
Итого по стр. 1170 «Финансовые вложения» бухгалтерского баланса	7 940 356	6 530 256

В составе займов – займы в пользу материнской компании ООО «ВИП-Строй».

По состоянию на 31.12.2024 Обществом было проведено тестирование финансовых вложений на предмет обесценения - признаков обесценения не выявлено.

По результатам теста установлено следующее. Общество в пользу материнской компании планирует выплату дивидендов по мере реализации актива, который по предварительным оценкам составляет 30 млрд., сроки сдачи 2026 год. Данное обстоятельство является подтверждением отсутствия признаков обесценения финансовых вложений.

8. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 4.1.

9. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 5.1.

По состоянию на 31 декабря 2024 года создан резерв по сомнительным долгам в размере 9 486 тыс. руб.

Резерв по сомнительным долгам	2024 год	2023 год
ООО Глобус ИК	9 486	10 800
Итого	9 486	10 800

10. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Состав денежных средств Общества на отчетную дату представлен в таблице:

Вид денежных средств	2024	2023
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	2 746	1 725
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках		-
Денежные эквиваленты		-
Итого денежные средства:	2 746	1 725

Расшифровка основных показателей отчета о движении денежных средств:

По строке 4121 ОДДС отражены платежи поставщикам за работы, услуги в размере – 6 237 321 тыс. руб.

Основные поставщики: ООО «УКС «ИНТЕКО», Департамент городского имущества г. Москвы, ООО «АНТТЕК»,

Общество не имеет ограниченных в использовании денежных средств.

На отчетную дату у Общества отсутствуют открытые в пользу других организаций аккредитивы по незавершенным сделкам, и средства в аккредитивах, открытых в пользу Общества.

11. ПРОЧИЕ АКТИВЫ

На 31 декабря прочие активы состояли из следующих позиций:

Виды активов	2024 год		2023 год	
	Внеоборотные	Оборотные	Внеоборотные	Оборотные
Расходы на приобретение неисключительных прав и лицензий и иные расходы будущих периодов	-	94	-	38
Страхование гражданской ответственности	0	0	0	2 022
Итого	0	94	0	2 060

12. КАПИТАЛ

Количество акций, выпущенных и полностью оплаченных, по состоянию 31 декабря 2024, 2023, составило 15 000 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая. Все акции общества являются обыкновенными.

Акции Общества, находящихся в собственности Общества, его дочерних и зависимых обществ по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 нет.

На конец отчетного периода уставный капитал Общества составляет 15 000 тыс. руб.

В 2024, 2023 годах дивиденды не объявлялись.

13. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Состав заемных средств Общества представлен в таблице:

Виды заемных средств	2024		2023	
	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные
Кредиты банков	-	25 875 617	-	13 728 733
Займы	-	108 322	-	63 081
Итого	-	25 983 939		13 791 814

Расходы по кредитам и займам в 2024 г. включались в состав прочих расходов в той части, которая не была капитализирована в стоимости запасов.

Сумма капитализированных процентов в 2024 году составила 1 333 761 тыс. руб., в 2023 - 423 239 тыс. руб.

Сумма процентов, учитываемых в расходах в 2024 году составила 1 040 654 тыс. руб., в 2022 – 744 526 тыс. руб.

Сроки погашения заемных средств и процентные ставки:

1. Договор № 4904 от 30.06.2022 – 29.06.2027 г. (расчетным путем, в соответствии с кредитным договором).
2. Договор № 03218-ИНТ/2022 от 29.06.2022 – 31.12.2027 г. (беспроцентный)

Информация об обеспечении обязательств выданных и полученных представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

14. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Информация о наличии и движении оценочных обязательств Общества представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 7.

Все оценочные обязательства на 31.12.2024 г., а также на предыдущие отчетные даты являются краткосрочными

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 5.3.

Просроченных обязательств по налогам и сборам по состоянию на 31.12.2024 и предыдущие отчетные даты у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, по строке 1450 (прочие обязательства) отражена долгосрочная кредиторская задолженность в размере 2 698 967 тыс. руб. которая включает в себя:

- Право пользование активом (ППА) в размере – 78 532 тыс. руб.
- Долгосрочная кредиторская задолженность - 2 620 435 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, по строке 1550 (прочие обязательства) отражена краткосрочная кредиторская задолженность в размере 68 968 тыс. руб. которая включает в себя:

- Право пользование активом (ППА) в размере – 68 968 тыс. руб.

16. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

На величину нераспределенной прибыли отчетного года повлияли доходы и расходы, представленные в таблице, тыс.руб.:

Наименование показателя	2024	2023
Выручка	5 649 239	2 094 435
Себестоимость	(4 230 809)	(1 064 627)
Валовая прибыль (убыток)	1 418 430	1 029 808

Наименование показателя	2024	2023
Проценты к получению	1 019 375	715 198
Проценты к уплате	(1 063 427)	(765 562)
Прочие доходы, в том числе:	16 239	2 714
Изменение стоимости предметов аренды	9 649	
Штрафы, пени и неустойки к получению	969	646
Восстановлены резервы по сомнительным долгам	1 314	
Прочие	4 307	2 067
Прочие расходы, в том числе:	(26 738)	(2 103)
Расходы на услуги банков	-	-
Штрафы, пени, неустойки	(2 820)	(3)
Убыток от обесценения ОС	-	-
Госпошлины	-	-
Оценочные обязательства по оплате труда	-	(278)
Командировочные расходы	(88)	(19)
Расходы по передаче товаров безвозмездно	(292)	(209)
Продукты, подарки (непринимаемые)	(23 516)	(1 594)
Прочие	(22)	

Коммерческие, управленческие и прочие (в части услуг банков и депозитариев) расходы, с 01 февраля 2022 полностью отнесены на себестоимость строительства.

Информация о затратах представлена в приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год, Таблица 6.

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	9 936	13 953
Расходы на оплату труда	5620	892 244	260 326
Отчисления на социальные нужды	5630	142 533	44 839
Амортизация	5640	73 280	67 557
Прочие затраты, в т.ч.	5650	4 943 555	3 265 617
за оформление земельно-правовых отношений		821 295	856 876
строительно-монтажные работы		1 596 053	1 149 242
проектно-изыскательские работы		207 331	53 756
капитализируемые проценты		1 757 094	534 617
Итого по элементам	5660	6 061 370	3 652 292

17. ИНФОРМАЦИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВАХ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ

Расшифровка объектов забалансового учета, тыс. руб.:

Наименование счета забалансового учета	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
008.01 - Банковская гарантия №30/19018 от 11.03.2024 (ООО "АНТТЕК")	69 276	-	-
008.01 - Банковская гарантия № 730MF от 2023г.	-	3 260 000	-
009.01 - Договор ипотеки №117-21/И1-40 от 26.04.2021(ул.Сергея Макеева: 3У,нежилые здания,сооружение промышл.и нежилое) за ООО "СЗ ВИП-Строй"	-	-	-
009.01 - Договор поручительства №117-21/П2-40 от 21.04.2021 (по КД №117-21/НКЛ-40 от 03.02.2021 за ООО "СЗ ВИП-Строй")	-	-	-
009.01 - Договор залога имущественных прав №4904/3 от 20.09.2022	46 967 415	36 761 550	36 761 550
009.01 - Договор ипотеки №4904/4 от 29.07.2022 (право аренды 3У 77:01:0004038:1и 13 неж.зданий Прил.№1)	6 912 969	6 912 969	6 912 982
009.01 - Договор поручительства №4870/10 от 06.09.2022 (за ООО СЗ Альфа)	65 146 597	65 146 597	24 015 580
009.01 - Договор поручительства № 4925/П11 от 27.01.23 в ред. ДС№1	-	38 000 000	-
009.01 - Договор последующего залога имущест.прав № 802/2 от 03.06.2024	46 967 415	-	-
009.01 - Договор последующего залога имущественных прав № 730/2	-	36 761 550	-
009.01 - Договор последующей ипотеки № 730/1	-	6 912 969	-
009.01 - Договор последующей ипотеки № 802/1 от 18.07.2024г	6 912 969	-	-
009.01 - Договор поручительства № 4982/ДП-25 от 24.09.2024г	39 000 000	-	-
МЦ.04 - Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации:	2 084	12 460	3 670
Материалы	438	65	-
Инвентарь, хоз.принадлежности	22	93	-
Бытовые приборы и бытовая техника	135	172	76
Временные сооружения	-	16	16
Жалюзи. Текстиль и текстильные изделия	-	157	157
Инструмент и расходные материалы к нему	-	92	-
Канцтовары, печати, штампы. Техническая литература	131	3	3
Компьютерная техника и системы видеонаблюдения	-	199	-
Малоценное оборудование и запасы	437	1781	1781
Мебель	863	2 077	1 581
Мониторы	-	2 317	-
Офисные товары и бытовая техника	37	35	35
Прочие вспомогательные материалы	21	44	21
Системные блоки	-	5 408	-

Вероятность возможных обязательств Общества в случае неисполнения должниками обеспечиваемого обязательства перед кредиторами оценивается как низкая.

Информация о расходах по обычным видам деятельности представлена в Приложениях к пояснениям к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 6.

18. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Показатели, объясняющие взаимосвязь между расходом (доходом) по налогу на прибыль и показателем прибыли

(убытка) до налогообложения в соответствии с ПБУ 18/02 - условный расход (доход), ставка по налогу на прибыль, временные разницы, постоянные налоговые расходы (доходы) представлены в таблице, тыс.руб:

Информация по налогу на прибыль	2024 год	2023 год
Прибыль (убыток) до налогообложения, по бухгалтерскому учету, стр. 2300 ОФР	1 363 879	980 055
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Сумма условного расхода по налогу на прибыль	(387 328)	(204 981)
Постоянные разницы отчетного периода:	-	-
Изменение отложенного налога на прибыль по стр. 2412 ОФР, всего:	387 328	204 981
Итого по строке 2411 «Текущий налог на прибыль» ОФР	-	-

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистая прибыль по строке 2400 ОФР составляет 976 551 тыс.руб, в 2023 г. 775 041 тыс.руб., базовая прибыль на 1 акцию в 2024 г. составила 65 тыс.руб., в 2023 г. 52 тыс.руб.

С 2025 года в соответствии с Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ меняются ставки по налогу на прибыль организаций. Налоговая ставка повысится с 20 до 25 %. В связи с этим в бухгалтерской отчетности на 31.12.24 произведен пересчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%.

Изменение ставки налога на прибыль с 01.01.2025г. оказало следующее влияние на отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства, тыс.руб.:

Вид активов и обязательств	Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
1	2	3	4	5
Внеоборотные активы	21		105	
Незавершенное производство	177 761	7	888 803	36
Нематериальные активы	107		537	
Основные средства	23	7 477	113	37 384
Расходы будущих периодов	87 855		439 273	
Резервы сомнительных долгов	474		2 372	
Прочие расходы		397 358		1 986 792
Убытки прошлых лет	28 238		141 189	
Арендные обязательства	8 764		43 819	
Проценты по обязательствам		1 041		5 204
Итого	303 242	405 883	1 516 211	2 029 416

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ ОТЧЕТНОГО ПЕРИОДА ПО СТРОКЕ 2400 ОФР

Чистая прибыль (убыток) отчетного периода по стр. 2400 ОФР составляет 976 551 тыс. руб., в 2023 году 775 074 тыс. руб.

19. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

По состоянию на 31 декабря 2024 г. единственным бенефициарным владельцем Общества является Тулунов А.В.

13.12.2022 100 % акций контролирующего лица Общества - АО «ИНТЕКО» были приобретены ООО «Смайнкс Управление Активами». Единственным бенефициарным владельцем Общества стал Тулунов А.В., поскольку 100% уставного капитала Общества косвенно (через третьих лиц) стало принадлежать Тулунову А.В.

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

№ п/п	Фамилия, имя, отчество	Организационно-правовая форма	Гражданство	Код основания, по которому лицо входит в группу лиц	
1	Мохначёв Андрей Сергеевич		РФ	Генеральный директор Общества	
2	Тулупов Алексей Викторович		РФ	контроль 100 % акций	
3	«Смайнекс Управление Активами»	ООО	119017, Москва г, Кадашёвская наб, дом № 6/1/2, строение 1, этаж 5	7709463989	
4	«Форвард»	ООО	123557, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Пресненский, пер Электрический, д. 1, стр. 12	9706005913	
5	«СЗ ВИП-Строй»	ООО	107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28	7708380017	

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества приведен в Приложении № 1 к настоящему Пояснениям

Показатели расчетов по не завершенным на 31.12.24 г. операциям с компаниями, принадлежащими к той же группе лиц, к которым принадлежит Общество, представлены в таблице:

Показатель	2024	2023
Дебиторская задолженность	-	-
-основное хозяйствующее общество	-	-
-прочие стороны	4 108 480	609 379
- дочерние общества	-	-
Кредиторская задолженность	64 806	33 690
-основное хозяйствующее общество	-	-
-прочие стороны	64 806	33 690
- дочерние общества	-	-
Задолженность по займам и кредитам полученным	108 322	63 081
- основное хозяйственное общество	-	-
- прочие связанные стороны	108 322	63 081
Задолженность по займам выданным	7 940 356	6 530 256
- основное хозяйственное общество	6 530 256	6 530 256
- прочие связанные стороны	1 410 100	
Задолженность по процентам по займам и кредитам полученным	-	-
-основное хозяйственное общество	-	-
Задолженность по процентам по займам и кредитам выданным	1 989 670	1 002 946
- основное хозяйственное общество	1 930 544	1 002 946
- прочие связанные стороны	59 127	-
Задолженность по вознаграждениям	-	-
-основной управленческий персонал	-	-

Информация по операциям со связанными сторонами представлена в таблице:

Виды и объем операций в течение года	2024	2023
Продажа товаров, работ, услуг, без НДС		-
- прочие связанные стороны	-	5 995
Приобретение товаров, работ, услуг, без НДС	2 286 303	54 455
- основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	2 286 303	54 455
Выбытие денежных средств по текущей деятельности, без НДС	6 189 643	626 961
- основное хозяйствующее общество	-	-
- дочерние общества	-	-
- прочие связанные стороны	6 189 643	626 961
Поступление денежных средств по финансовой деятельности, без НДС	32 650	14 000
- основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	-	14 000
- дочерние общества	-	-
Выбытие денежных средств по финансовой деятельности, без НДС	-	-
- основное хозяйствующее общество	-	-
- прочие связанные стороны	-	-
Поступление денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС	32 650	-
- основное хозяйствующее общество	10 800	-
- прочие связанные стороны	21 850	-
- дочерние общества	-	-
Выбытие денежных средств по инвестиционной деятельности, без НДС	1 410 100	458 932
- дочерние общества	-	-
- основное хозяйствующее общество	-	458 932
- прочие связанные стороны	1 410 100	-

В 2024 году вознаграждение (заработная плата и НДФЛ) основному управленческому персоналу составило 144 111 тыс. руб. (в 2023 г.- 35 932 тыс. руб.) Все выплаты носят краткосрочный характер.

20. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

Собственных векселей, по которым встречные обязательства третьими сторонами не исполнены (не получены денежные средства, товары, работы, услуги) по состоянию на 31.12.2024 у Общества нет.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество получало обеспечения в виде гарантийного удержания стоимости выполненных работ подрядчиками, информация представлена в Приложении к бухгалтерской (финансовой) отчетности, Таблица 8.

Денежными средствами, которые могут быть получены на условиях овердрафта, Общество не располагает.

21. СОБЫТИЯ, ПРОИЗОШЕДШИЕ ПОСЛЕ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

После отчетной даты не происходило событий, которые могут оказать влияние на бухгалтерскую отчетность Общества за 2024 год и принятие решений пользователями отчетности.

22. ИНФОРМАЦИЯ О РИСКАХ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Руководство Общества контролирует процесс управления рисками с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для финансового положения и финансовых результатов деятельности Общества.

Общество подвержено **кредитному риску**, связанному с его операционной деятельностью и, прежде всего, в отношении торговой дебиторской задолженности.

Максимальная подверженность кредитному риску на 31 декабря отчетного года представлена балансовой стоимостью каждого вида активов, представленных ниже:

Вид актива по балансу	2024	2023
Долгосрочные финансовые вложения	7 940 356	6 530 256
Дебиторская задолженность	14 489 978	4 349 593
Краткосрочные финансовые вложения	-	-
Денежные средства	2 746	1 725
ИТОГО	22 433 080	10 881 574

Управление кредитным риском, обусловленным остатками средств на счетах в банках и финансовых организациях, осуществляется казначейством в соответствии с политикой Общества. Излишки средств инвестируются в депозиты утвержденных финансовых организаций.

Перед заключением договоров с покупателями, Общество использует внутреннюю систему контроля для того, чтобы определить степень кредитоспособности покупателя. Кредитоспособность существующих покупателей периодически оценивается на основании имеющейся у Общества внутренней и внешней информации. Общество регулярно проводит анализ сроков погашения задолженности и принимает, в случае необходимости, соответствующие меры к ее взысканию.

Управление **риском ликвидности** осуществляется посредством выбора оптимального соотношения собственного и заемного капитала. Такой подход позволяет Обществу поддерживать необходимый уровень ресурсов таким образом, чтобы минимизировать расходы по заемным средствам, а также оптимизировать структуру задолженности и сроки ее погашения. Концентрацию риска в отношении рефинансирования своей задолженности и пришла к выводу, что она является низкой. В настоящее время Общество полагает, что располагает достаточным доступом к источникам финансирования, а также имеет как задействованные, так и незадействованные кредитные ресурсы, которые позволяют удовлетворить ожидаемые потребности в заемных средствах.

Финансовые активы и обязательства Общества в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Общество не подвержено **риску изменения процентной ставки** в отношении его финансовых активов и обязательств.

В связи с тем, что на 31 декабря 2024 г. активы и обязательства Общества, выраженные в иностранной валюте или условных единицах, отсутствуют, **валютный риск** как отсутствует.

Руководство Общества считает, что в настоящее время отсутствуют факты, которые могли бы оказать существенное негативное воздействие на уменьшение числа его покупателей (заказчиков) вследствие негативного представления о качестве производимой и реализуемой Обществом продукции (работ, услуг), соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ (услуг), а также участия Общества в каком-либо ценовом сговоре. Соответственно, **репутационные** риски оцениваются Обществом как несущественные.

Правовые риски, связанные с изменением налогового законодательства на внешнем рынке, не оказывают существенного влияния на деятельность Общества в связи с незначительным объемом соответствующих операций Общества.

Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим покупателям и сотрудникам

Генеральный директор

25 марта 2025 г.

Мохначёв Андрей Сергеевич

Полный перечень юридических и физических лиц - связанных сторон Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г.

Раздел 1. Перечень юридических лиц				
№ п/п	Наименование	Организационно-правовая форма	ИНН	ОГРН
1	"ВИП-Центр"	ООО	9722053914	1237700589830
2	"Раушская"	ООО	7703671118	1087746857098
3	"Специализированный застройщик АКТИВСтрой"	ООО	7708388993	1207700364684
4	"Специализированный застройщик "Врубеля 4"	ООО	7708409763	1227700617451
5	"Специализированный застройщик "Толмачевский"	ООО	9715345190	1197746294350
6	"Специализированный застройщик Альфа-Строй"	ООО	7708397395	1217700335049
7	"Специализированный застройщик ВИП-Строй"	ООО	7708380017	1207700200014
8	"Специализированный застройщик Сергея Макеева"	АО	7703216430	1027739381141
9	"Специализированный застройщик Врубеля"	ООО	7708373027	1207700052120
10	"Специализированный застройщик Гамма"	ООО	7708397613	1217700354706
11	"Специализированный застройщик Смайнкс Вест Гарден"	ООО	7708397758	1217700367004
12	"Специализированный застройщик Дельта"	ООО	7708397606	1217700354695
13	"Специализированный застройщик Дельта-Строй"	ООО	7708397740	1217700366971
14	"Специализированный застройщик Ильинка"	ООО	7708397250	1217700326612
15	"Специализированный застройщик Ильинка 3/8"	ООО	7708352901	1197746385341
16	"Специализированный застройщик "Смайнкс Обыденский №1"	ООО	9706013618	1217700099869
17	"Территориальная дирекция "Нежинская"	ООО	5032085888	1035006456627
18	"Территориальная дирекция "Русаковская"	ООО	7703647676	1077761883210
19	"Управление капитального строительства "ИНТЕКО"	ООО	7705609387	1047796531848
20	"ИнвестПроектХолдинг"	ООО	7709462872	1157746618633
21	"Смайнкс Инжиниринг"	ООО	9706005173	1207700089057
22	"Смайнкс Управление Активами"	ООО	7709463989	1157746675965
23	"Смайнкс"	ООО	7705764030	1067759729311
24	"Сушевский Вал"	ООО	7709481794	1167746053342
25	"Специализированный застройщик Академика Королева"	ООО	9709035730	1187746782002
26	"Специализированный застройщик "Второй"	ООО	9706003031	1197746610082
27	"Брикстон"	ООО	7705535022	1137746210579
28	"Смайнкс Констракшн"	ООО	7709492531	1167746468801
29	"Смайнкс Инвестиции"	ООО	9715345313	1197746296880
30	"Специализированный застройщик "Смайнкс Тишинский Бульвар"	ООО	7703430017	1177746674203
31	"Служба Комфорта Смайнкс"	ООО	9721070240	1187746864975

32	"Смайнэкс Лэндмарк Менеджмент"	ООО	7709453532	1157746270439
33	Булочно-кондитерский холдинг "Коломенский"	ООО	9724011275	1207700154364
34	Булочно-кондитерский комбинат "Коломенский"	ЗАО	7724766868	1107746913845
35	"Дедовский хлеб"	ЗАО	5017000350	1025001823054
36	"Коломенское поле"	ООО	5017118338	1185053040380
37	"ТД "Коломенский"	ООО	9721071156	1187746912528
38	"Служба Комфорта Парка Мира"	ООО	9717091350	1207700149403
39	"Джаз. Служба комфорта Смайнэкс"	ООО	9706008343	1207700323038
40	"Хлебозавод Балашихи"	ООО	5017124518	1205000100392
41	"Новослободская"	ООО	7707351768	1157746876264
42	"Форвард"	ООО	9706005913	1207700164264
43	"Специализированный застройщик "Чистые пруды"	ООО	9709054651	1197746580415
44	"Специализированный застройщик Альфа"	ООО	7708397268	1217700326634
45	"Хамелеон. Служба комфорта Смайнэкс"	ООО	9721120212	1217700095227
46	"Чистые пруды девелопмент"	ООО	9709073573	1217700368071
47	"Базальт"	ООО	7705739315	1067746756989
48	"Специализированный застройщик "Третий"	ООО	9706019881	1217700550099
49	"Хлебный дом"	ООО	7810356819	1157847198926
50	"Коломенский Торговый Дом"	ООО	5074075867	1225000065245
51	"Волжский Пекарь"	АО	6900000501	1026900516653
52	"Специализированный застройщик "Четвертый"	ООО	9706030035	1237700023626
53	"Некстейдж"	ООО	9723155210	1227700321452
54	"Смайнэкс Премиум Сервис"	ООО	9706030652	1237700097898
55	"Квартал Смайнэкс"	ООО	9706031470	1237700180310
56	"Вавилова 13А"	АО	7736338056	1217700562144
57	"Таксомоторный Парк-12"	ООО	7736315370	1187746205240
58	"Группа компаний "Дарница"	ООО	7806458984	1117847306807
59	"Специализированный застройщик Онест"	ООО	9706035770	1237700596858
60	"Садовая-Спаская"	ООО	7708423550	1237700608397
61	"Специализированный застройщик Вест Гарден"	ООО	9706035788	1237700596869
62	"Специализированный застройщик Пятый"	ООО	9706036460	1237700646732
63	"Специализированный застройщик Шестой"	ООО	9706036453	1237700646600
64	"Специализированный застройщик Седьмой"	ООО	9706036485	1237700646754
65	"Специализированный застройщик Восьмой"	ООО	9706036502	1237700646842
66	"Специализированный застройщик Девятый"	ООО	9706036478	1237700646743
67	"Мирион"	ООО	9722027216	1227700489235
68	"ХлебИнвест"	ООО	5074084332	1235000127064
69	"Специализированный застройщик Квант"	ООО	9706038845	1237700800556
70	"Скиф инвест"	АО	7720886603	1237700056274
71	"Управляющая компания ВЕСТ ГАРДЕН"	ООО	7734469222	1237700011108
72	"Смайнэкс Проект"	ООО	9706042979	1247700169144
73	"МОСКОВСКИЙ ШЕЛК"	АО	7704016313	1027739256698
74	"Специализированный застройщик Джоуль"	ООО	9706044373	1247700280035

75	"Специализированный застройщик Люмен"	ООО	9706044359	1247700279991
76	ПерфектКом АйТи Соловьев	ООО	7735027442	1037739674356
77	"Хлебокомбинат "Пролетарец"	АО	7723001680	1027739530169
78	«Смайнкс Групп»	ООО	9706046613	1247700419900
79	«Смайнкс Девелопмент»	ООО	9706046613	1247700432715
80	«Хайфорд»	ООО	9717064607	5177746143856
81	"Смайнкс Строй"	ООО	9706049678	1247700658589
82	"Смайнкс Комфорт"	ООО	9706049692	1247700658875
83	«ИНГРАД»	ПАО	7702336269	1027702002943
84	«ИНГРАД-КАПИТАЛ»	ООО	7702228714	1027700033173
85	«ПРОСПЕКТ»	ООО	7704646989	5077746740077
86	«УЛИТ М ГмбХ» (ULIT M GmbH)	Акционерная компания	-	Рег. номер HRB 207729 В
87	«ЛИРАЛЬ-ЛОЖИСТИК»	АО	7743032291	1027700153161
88	«Специализированный застройщик «Инград»	АО	7702842787	1147746892061
89	«Л10»	ООО	7704444319	1177746960632
90	«Специализированный застройщик «Лужнецкая»	ООО	7707435111	1197746635624
91	«Специализированный застройщик «Просторная долина»	ООО	7725299158	5157746142901
92	«Инвестпро-1»	ООО	5032256710	1125032008364
93	«Румянцево»	ООО	7733554108	1057748663862
94	«Специализированный застройщик «Румянцево Град»	ООО	7707435312	1197746644897
95	«Специализированный застройщик СК «ТОРПЕДО»	ООО	7707581169	1067746404648
96	«ПРЕЗИДЕНТ»	ООО	7107036972	1027100972865
97	«Процион»	ООО	7714466417	1207700448724
98	«Лидер групп»	ООО	9715286097	5167746416217
99	«Специализированный застройщик Инград Девелопмент»	ООО	7707431614	1197746410894
100	«Специализированный застройщик «Флагман»	ООО	7719515280	1047796309527
101	«Логистика-Т»	ООО	9707002263	1237700436104
102	«Торговый дом Инград»	ООО	7707435802	1197746685927
103	«Специализированный застройщик Осенний квартал»	ООО	7709891487	1117746962453
104	«Специализированный застройщик «Мартемьяново»	ООО	5030048376	1055005602475
105	«Специализированный застройщик «Фортуна»	ООО	5030056345	1065030023101
106	«Проект 2»	ООО	9707029385	1247700316115
107	«Специализированный застройщик Развитие будущего»	ООО	9715283642	5167746357213
108	«Специализированный застройщик Симоновская»	ООО	7727758150	1117746654783
109	«Специализированный застройщик «Симоновская Коллекшн»	ООО	9707000509	1237700371006
110	«Специализированный застройщик «Вятская»	ООО	7714429912	1187746719489
111	«Косметическое объединение «Свобода»	АО	7714078157	1027739487973
112	«Норд-Инвест»	ООО	7714812025	1107746530055
113	«ЮРИНКОВ»	ООО	7714925075	1147746010114
114	«ФОРТЕНО»	ООО	7718274145	1157746840943
115	«Специализированный застройщик «Филатов Луг»	ООО	7708305161	5167746372701
116	«Вальда»	ООО	7707585886	1067746542654
117	«КОРОНА»	ООО	7722738569	1117746087139

118	«ДЕНИКА»	ООО	7734676363	1127746200900
119	«Павловский квартал»	ООО	7707655156	1087746241450
120	«Управляющая компания «Импульс»	ООО	7707521900	1047796489575
121	«Троицкое подворье»	ООО	7727757974	1117746650790
122	«Яхт-клуб» Пестовский»	ООО	7707521360	1047796469500
123	«ОПИН Инжиниринг»	ООО	7839305694	1047855127803
124	«Тимонино»	ООО	5030053721	1065030019768
125	«Клинсельхозагро»	ООО	7727845860	5147746214149
126	«Инвестиции в градостроительство»	ООО	7715929315	1127746569873
127	«ИР Девелопмент»	ООО	7708142943	1027700087051
128	«Инград Новостройки»	ООО	7707432079	1197746449867
129	«Инград Недвижимость»	ООО	7702740062	1107746716956
130	«Инград Пойнт»	ООО	9701094490	5177746212023
131	«Проект Капитал»	ООО	7707526697	1047796674420
132	«ОПИН Девелопмент»	ООО	7707634815	1077758747681
133	«Проект 1»	ООО	9707012529	1237700704120
134	«Проект 3»	ООО	9707029378	1247700316104
135	«ГРОУВ ТЕКНОЛОДЖИЗ (РАША) ЛИМИТЕД» (GROWTH TECHNOLOGIES (RUSSIA) LIMITED)	Компания с ограниченной ответственностью	-	Рег. № HE 91823
136	«ОПИН КЭПИТАЛ ИНК.» (OPIN CAPITAL INC.)	Корпорация	-	Рег. № 002146209
137	«ОНИГОМАТИ ИНВЕСТМЕНТ ЛИМИТЕД» (ONIGOMATI INVESTMENT LIMITED)	Компания с ограниченной ответственностью	-	Рег. номер HE 167561
138	"ЭКСПЛУАТАЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НОВОЕ МЕДВЕДКОВО"	ООО	5029205553	1155029011939
139	"ЭКСПЛУАТАЦИОННО-УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "НОВОЕ ПУШКИНО"	ООО	5038116042	1155038005924
140	"Эксплуатационно-Управляющая Компания "Наш Дом"	ООО	9731005089	1187746611623
141	"Эксплуатационно-Управляющая Компания "Жилые Кварталы"	ООО	7736325427	1197746697939
142	"Атмосфера Уюта"	ООО	9731082157	1217700377190
143	"Долина Комфорта"	ООО	7751212523	1217700639056
144	"Квартал Хоум"	ООО	7734458478	1227700499267
145	"Азбука Комфорта"	ООО	7727448856	1207700259183
146	"ТОЧКА КОМФОРТА"	ООО	5029277614	1235000078807
147	"ФОРИВЕР СЕРВИС"	ООО	9726050150	1237700507538
148	"Эксплуатационно-управляющая компания "Уютный город"	ООО	5038156373	1205000111876
149	"Прайм регистр"	ООО	5029188058	1145029009157
150	"ПРАЙМЕРИКА"	ООО	7716794090	1157746429686
151	"Земельный капитал"	ООО	7727755159	1117746563549
152	"Ай Ди-Девелопмент"	ООО	7716992060	1247700063357
153	"Экосервис Шолохово"	ООО	5029202231	1155029008672
154	"Марьино"	ООО	9717157210	1247700208205
155	«Смайнкс Сервис»	ООО	9706050634	1247700722268
156	"Румпро"	ООО	9706051042	1247700745863
157	"Шолохово"	ООО	9704246254	1247700496603

Раздел 2. Перечень физических лиц

№ п/п	Фамилия, имя, отчество		ИНН	СНИЛС
1	Тулупов Алексей Викторович		772343386815	-
2	Шиллер Валерия Ильинична		550517016796	-
3	Колганова Елена Владимировна		500109953647	-
4	Черныш Иван Владимирович		561005396952	-

5	Полетика Андрей Константинович	772584462847	-
6	Кириченко Николай Павлович	190205976139	-
7	Демиралай Селим Оздин	772174717322	-
8	Козлов Дмитрий Владимирович	780602509420	-
9	Стасюк Андрей Анатольевич	772316320903	-
10	Макаришин Евгений Иванович	667221033643	-
11	Куркачева Маргарита Геннадьевна	780701390510	-
12	Комков Дмитрий Андреевич	501813000690	-
13	Яковлева Татьяна Борисовна	532100948525	-
14	Мохначёв Андрей Сергеевич	500908405710	-
15	Санина Светлана Сергеевна	773273611791	-
16	Евдокимов Никита Вячеславович	773572650887	-
17	Лагуновская Инара Вячеславовна	560911202170	-
18	Борисов Фёдор Павлович	532115705290	-
19	Сертаков Олег Олегович	683305683481	-
20	Статкевич Игорь Олегович	772905638358	-
21	Бабий Владимир Анатольевич	301511546505	-
22	Мосунов Алексей Александрович	772402495671	-
23	Ивлев Дмитрий Александрович	771770347656	-
24	Кокорин Иван Сергеевич	781901718906	-
25	Ахинько Андрей Александрович	503413085414	-
26	Медунцов Алексей Сергеевич	507100889647	-
27	Самохин Олег Сергеевич	330603428851	-
28	Петров Евгений Сергеевич	471423351600	-
29	Демидов Леонид Павлович	773459948800	-
30	Власов Иван Валерьевич	771970391518	-
31	Матыцына Ольга Владиславовна	772471477722	-
32	Каримов Рим Рамильевич	162612274764	-
33	Никифорова Ольга Александровна	231518767436	-
34	Гришин Виталий Александрович	561011326551	-
35	Бондарь Артём Валентинович	501810618150	-
36	Малунов Николай Сергеевич	081409146192	-
37	Карташов Владислав Михайлович	381706944308	-
38	Епишина Анастасия Сергеевна	572300866635	-
39	Благовещенский Алексей Николаевич	771390046003	-
40	Романова Екатерина Игоревна	971511361625	-
41	Любешкин Евгений Николаевич	772138572061	-
42	Осеев Илья Олегович	772378057113	-
43	Клюк Анжела Алексеевна	860212377400	-
44	Дюкарев Денис Викторович	771585822441	-
45	Бобылёв Евгений Владимирович	773376261524	-
46	Штолин Олег Анатольевич	772412552103	-