



**АЛЕКСЕЕВА
И ПАРТНЕРЫ**

АУДИТОРСКИЕ
УСЛУГИ

Исх. № 640

от «30» июня 2025 г.

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о бухгалтерской отчетности
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Альтернатива»
за 2024 год**

Санкт-Петербург
2025

Аудиторское заключение независимого аудитора

**Участникам
Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Альтернатива»
(ООО «СЗ «Альтернатива»)**

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альтернатива» (ОГРН 1107847104199) (далее - Общество), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, за исключением обстоятельств, подробно изложенных в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, прилагаемая годовая бухгалтерская 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 отчетности, установленными в Российской Федерации.

Основание для выражения мнения с оговоркой

1. Задолженность по полученным кредитам сроком погашения не более 12 месяцев после отчетной даты некорректно отражена в составе долгосрочных заемных средств в бухгалтерском балансе по состоянию на 31.12.2024 в сумме 445 017 тыс. руб.

В результате завышен показатель строки «Заемные средства» раздела IV «Долгосрочные обязательства» и занижен показатель строки «Заемные средства» раздела V «Краткосрочные обязательства» бухгалтерского баланса по состоянию на 31.12.2024 на сумму 445 017 тыс. руб.

2. В отчете о движении денежных средств за 2024 год некорректно отражены платежи по инвестиционному договору, произведенные с целью обеспечения исполнения социальных обязательств Общества при вводе в эксплуатацию объекта жилищного строительства в сумме (9 464) тыс. руб.

В результате завышен показатель строки 4221 «Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов» раздела «Денежные потоки от инвестиционных операций» и занижен показатель строки 4129 «Прочие платежи» раздела «Денежные потоки от текущих операций» отчета о движении денежных средств за 2024 год на сумму (9 464) тыс. руб.

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 отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

**Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление аудируемого лица,
за годовую бухгалтерскую отчетность**

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

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

Лицо, отвечающее за корпоративное управление аудируемого лица, несет ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности аудируемого лица.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать

сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой бухгалтерской отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая бухгалтерская отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

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

Генеральный директор (ОРНЗ 21206020173)

О.Г. Попович

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское
заключение (ОРНЗ-22006112253)

Е.В. Сукачева

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Алексеева и партнеры»

190020, г. Санкт-Петербург, Дровяная ул., д. 6, литера А, помещ. 1-Н, офис № 32

ОРНЗ 12106160774

«30» июня 2025 года.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Форма по ОКУД	Коды		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
по ОКПО			
ИНН	7805517242		
по ОКВЭД 2	71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтернатива"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес) **198255, Город Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Дачное, ул Лёни Голикова, д. 35, литера А, помещ. 2-Н**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН
ОГРН/
ОГРНИП

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	4 954	5 230	5 505
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	1 000	1 000	1 069
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	5 954	6 230	6 574
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	614 689	190 337	64 797
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	380 661	114 954	75 757
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	214	2 433	50
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	995 564	307 724	140 604
	БАЛАНС	1600	1 001 518	313 954	147 178

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 139	40 139	40 139
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 333	(3 234)	1 468
	Итого по разделу III	1300	41 472	36 905	41 607
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	684 887	222 305	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	213 911	13 827	-
	Итого по разделу IV	1400	898 798	236 132	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	11 887
	Кредиторская задолженность	1520	61 248	40 917	93 684
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	61 248	40 917	105 571
	БАЛАНС	1700	1 001 518	313 954	147 178

Руководитель

(подпись)

Кольцова Светлана
Юрьевна

(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтернатива"

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
7805517242		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	10 911	1 108
	Себестоимость продаж	2120	(266)	(478)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	10 645	630
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 158)	(4 619)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 487	(3 989)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	57	50
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	42 165	8
	Прочие расходы	2350	(41 921)	(771)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 788	(4 702)
	Налог на прибыль	2410	(1 221)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(1 221)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	4 567	(4 702)

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	4 567	(4 702)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию		-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кольцова Светлана
Юрьевна

(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды		
0710004		
31	12	2024

Форма по ОК/Д

Дата (число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтернатива"

Организация
Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности
Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Организационно-правовая форма / форма собственности
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	40 139	-	-	-	1 468	41 607
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(4 702)	(4 702)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(4 702)	(4 702)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	40 139	-	-	-	(3 234)	36 905
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	4 567	4 567
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	4 567	4 567
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	-	-
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	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	40 139	-	-	-	1 333	41 472

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

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
до корректировок	3400	-	-		
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	-	-		
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-		
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	-	-		
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	-	-	-	-
исправлением ошибок	3422	-	-	-	-
после корректировок	3502	-	-	-	-

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	41 471	36 905	41 607


Кольцова Светлана
 Юрьевна
 (расшифровка подписи)


 Руководитель
 Специализированный
 "Аттестационный
 Центр"

20 февраля 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Альтернатива"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
7805517242		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	43 535	32 793
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	456	456
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	43 079	32 337
Платежи - всего	4120	(460 726)	(170 447)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(453 883)	(165 859)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 327)	(2 726)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(708)	-
прочие платежи	4129	(2 808)	(1 862)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(417 191)	(137 654)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(9 464)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(9 464)	-
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(9 464)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	424 436	177 395
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	424 429	177 387
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	7	8
Платежи - всего	4320	-	(37 358)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	(33 788)
прочие платежи	4329	-	(3 570)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	424 436	140 037
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 219)	2 383
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 433	50
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	214	2 433
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



(подпись)

Кольцова Светлана
Юрьевна
(расшифровка подписи)

20 февраля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «СЗ «Альтернатива»
за 2024 год

I. Общие сведения

Настоящие пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альтернатива» за 2024 год, составленной в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности в 2024 году.

1. Общая информация

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альтернатива» (ООО «СЗ «Альтернатива») (далее по тексту – Общество, Организация) образовано 05 апреля 2010 года.

Уставный капитал Общества состоит из номинальных стоимостей долей его участников на 31.12.2022г:

Наименование участника	Доля, тыс. руб.	Доля, %
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТ-Дом»	40 129	99,98%
Башанова Людмила Викторовна	10	0,02%
Всего	40 139	100%

Общество зарегистрировано по адресу: СПб, ул.Лени Голикова д.35 лит А, пом 1-Н ком 15

2. Территориально обособленные подразделения

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Общество не имело в своем составе территориально обособленных подразделений.

3. Основные виды деятельности

Основным видом деятельности Общества являлся: ОКВЭД 71.12.2. Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

4. Информация об органах управления, исполнительных и контрольных органах

Единоличный исполнительный орган Общества – генеральный директор Кольцова Светлана Юрьевна

5. Информация о численности персонала

Среднесписочная численность сотрудников Общества составила:

___ 2 ___ человека в 2024 году;
___ 3 ___ человека в 2023 году;
___ 3 ___ человека в 2022 году;

II. Существенные аспекты Учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Бухгалтерский учет Общества осуществляется на основе следующих принципов учетной политики:

6. Краткий обзор принципов, лежащих в основе подготовки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности и основных положений учетной политики Общества

Годовая бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена, исходя из допущения о том, что организация осуществляет непрерывно свою деятельность и будет продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем. Организация не имеет намерений прекращать свою финансово-хозяйственную деятельность в обозримом будущем (не менее 12 месяцев, следующих за отчетным периодом) и не имеет потребности в ликвидации либо обращении за защитой от кредиторов в соответствии с законами и нормативными актами.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с требованиями:

- Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» (далее - ПБУ 1/2008);
- Приказ Минфина России от 15.11.2019 N 180н, «Об утверждении Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы»;
- Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в РФ, утвержденного Приказом МФ РФ от 29.07.1998 №34н;
- Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» (далее - ПБУ 9/99);
- Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» (далее - ПБУ 10/99);
- иных нормативных актов Министерства финансов РФ.

Годовая бухгалтерская отчетность составлена в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (далее - ПБУ 4/99) и приказом Минфина РФ от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» (далее – Приказ МФ №66н) и включает в себя следующие формы:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Совокупность принципов и методов оценки и ведения бухгалтерского учета отражены в Учетной политике Общества на 2024 год.

Уровень существенности установлен учетной политикой.

Показатель является существенным, если:

- Его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации;
- Его доля в общем итоге соответствующих данных составляет не менее 5%.

Организация ведет документооборот и оформляет первичные бухгалтерские документы в соответствии с ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

- первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению в течение сроков, устанавливаемых в соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее 5 лет после года, в котором они использовались для составления бухгалтерской отчетности в последний раз;
- в электронный документ счет-фактуру исправления вносятся путем составления нового экземпляра, в котором указывается номер и дата счета-фактуры, составленного до внесения в него исправлений, а также порядковый номер и дата исправления;
- в учетный документ на бумажном носителе исправления вносятся корректурным способом: путем зачеркивания ошибочного текста или суммы и указания исправленного текста или суммы над зачеркнутым. Зачеркивание производится чертой таким образом, чтобы можно было прочитать ошибочный текст или сумму.

Значительной неопределенности в отношении событий и условий, в которые могут породить существенные сомнения в применимости допущения непрерывности деятельности, нет.

7. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Остальные указанные активы и обязательства отражаются как долгосрочные. Срок обращения (погашения) таких активов и обязательств определяется условиями соответствующих договоров, выполнение которых привело к возникновению этих активов и обязательств.

Если активы и обязательства на начало отчетного периода были классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что погашение (возврат) активов и обязательств произойдет не более чем через 12 месяцев после указанной даты, то производится переклассификация долгосрочных активов и обязательств в краткосрочные по состоянию на конец отчетного периода.

8. Основные средства

Организацией к основным средствам относятся активы, соответствующие требованиям п. 4,5 ФСБУ 6/2020 «Основные средства», принятые к учету в установленном порядке, стоимостью более 100 000 руб. за единицу.

Объект основных средств при признании в бухгалтерском учете оценивается по первоначальной стоимости. После признания в бухгалтерском учете все группы основных средств учитываются по первоначальной стоимости.

Переоценка основных средств Обществом не производится.

Начисление амортизации по всем группам основных средств производится линейным способом, исходя из установленных сроков их полезного использования. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

Срок полезного использования объектов основных средств определяется Обществом при принятии к бухгалтерскому учету по их видам исходя из ожидаемого срока полезного использования объектов.

При определении срока полезного использования принимается во внимание нормативно-правовые и другие ограничения использования этого объекта.

Сумма ликвидационной стоимости определяется Организацией:

- на основании расчетов технических специалистов;
- на основании данных о возможной рыночной стоимости объекта ОС на момент выбытия, информация о которой может быть взята из информационных источников.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

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

Элементы амортизации (срок полезного использования, способ начисления амортизации и ликвидационная стоимость объектов) подлежат проверке на соответствие условиям использования объекта основных средств в конце каждого отчетного года (на 31 декабря), а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 10 %;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 %.

Проверка на обесценение объектов основных средств осуществляется не реже 1 раза в год. В случае наличия признаков обесценения основных средств резерв под обесценение рассчитывается в соответствии с нормами МСФО IAS 36 «Обесценение активов».

В бухгалтерском балансе основные средства отражаются по стоимости приобретения за минусом амортизации и резерва под обесценения.

Учет у арендатора

В качестве единицы учета аренды Организацией признается договор, если иной подход к выделению объектов учета аренды не является более уместным, исходя из положений договора.

Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом (ППА) с одновременным признанием обязательства по аренде. Общество не признает право пользования активом и обязательство по аренде (п. 11 ФСБУ 25/2018):

- для краткосрочных договоров аренды любого имущества, срок по которым не превышает 12 месяцев с учетом оценки вероятности пролонгации договора аренды;
- если рыночная стоимость любого предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

В случае, если Общество принимает решение не признавать в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи оно учитывает в качестве расхода (либо включает в стоимость другого актива) равномерно в течение срока действия договора аренды.

Арендные объекты основных средств отражаются за балансом по стоимости, установленной в договоре аренды. В случае, если в договоре аренды (в том числе договоре аренды помещения) отсутствует

стоимость арендуемого имущества, то указанное имущество отражается за балансом в оценке, определяемой Обществом самостоятельно.

В случае если из имеющейся у арендатора информации ставка дисконтирования не может быть достоверно определена, для расчета справедливой стоимости права пользования активом Организацией учитывается ставка:

- под которую Организация привлекает заемные средства, которая определяется на основе средневзвешенной ставки по существующим кредитным обязательствам на последнюю дату месяца, предшествующего месяцу передачи в пользование предмета аренды;

- средняя ставка по имеющимся долговым обязательствам в той же валюте - при отсутствии привлеченных на сопоставимых условиях средств;

- ставка, определенная на основе подходящей рыночной информации, если сделок по привлечению заемных средств у Организации нет.

Амортизация права пользования активом (ППА) начисляется линейным способом.

Начисление амортизации ППА, начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем его признания в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания актива в форме права пользования с бухгалтерского учета.

Учет у арендодателя

В зависимости от условий заключенного договора аренда классифицируется у арендодателя как операционная аренда и неоперационная (финансовая) аренда. Данная классификация производится организацией по каждому договору аренды.

В случае классификации объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды Общество не изменяет прежний принятый порядок учета актива в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений (пересмотр СПИ, ликвидационной стоимости, проверка на обесценение). Доходы по операционной аренде признаются равномерно (ежемесячно).

9. Запасы

В Организации к запасам относятся активы, соответствующие требованиям Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы».

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости.

В фактическую себестоимость запасов, включаются фактические затраты на приобретение (создание) запасов, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи или использования.

Запасы Организации, оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;

- б) чистая стоимость продажи запасов.

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

Превышение фактической себестоимости запасов над их чистой стоимостью продажи признается обесценением запасов.

На сумму разницы между учетной стоимостью таких запасов и чистой стоимостью продажи (на величину снижения стоимости запасов) образуется резерв под снижение стоимости запасов.

В составе запасов учитываются:

- земельные участки, предназначенные для осуществления на них строительства многоквартирных домов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам;

- земельные участки, приобретаемые Организацией для дальнейшей перепродажи;

- товары;

- готовая продукция;

- товарно-материальные ценности (материалы);

В составе запасов также отражается стоимость незавершенного строительства многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества, при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками договоров долевого участия в строительстве и с инвесторами инвестиционных договоров.

10. Финансовые вложения

Финансовые вложения отражаются по первоначальной стоимости, представляющей фактические затраты на их приобретение, кроме финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, и финансовых вложений, по которым создан резерв под обесценение стоимости финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, отражаются в бухгалтерском балансе по состоянию на конец отчетного года по их первоначальной стоимости за минусом резерва под обесценение финансовых вложений, созданного в отношении вложений, по которым на отчетную дату существуют условия устойчивого существенного снижения стоимости.

В случае, если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, организация образует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений.

Резерв под обесценение финансовых вложений создается один раз в год по результатам инвентаризации по состоянию на 31 декабря отчетного года. Общество на основании доступной информации определяет расчетную стоимость финансовых вложений, имеющих признаки устойчивого снижения стоимости, и на сумму превышения первоначальной стоимости данных вложений над их расчетной стоимостью создает резерв под обесценение финансовых вложений. Сумма созданного резерва относится на прочие расходы.

Способ оценки финансовых вложений при выбытии: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

11. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности за минусом резерва по сомнительным долгам при его создании.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками) с учетом всех предоставленных Обществом скидок (накидок) и НДС.

Дебиторская задолженность, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами, залогами или иным способом, а также задолженность, сроки погашения которой еще не наступили, но в отношении которой существует высокая вероятность ее непогашения в установленный договором срок, показана за минусом начисленного резерва по сомнительным долгам. Этот резерв представляет собой оценку Обществом той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена. Начисленный резерв по сомнительным долгам относится на прочие расходы. При оплате сомнительной задолженности, по которой был создан резерв, соответствующая сумма резерва относится на прочие доходы (восстанавливается).

Нереальная к взысканию задолженность, в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности, списывается с баланса по мере признания ее таковой с последующим учетом за балансом в течение 5 лет.

Кредиторская задолженность отражается в бухгалтерском учете в сумме фактической задолженности.

При заключении договоров участия в долевом строительстве в учете на дату регистрации договора одновременно на полную сумму договора отражается дебиторская задолженность дольщика и кредиторская задолженность в виде обязательства застройщика по передаче дольщику объекта строительства. Обязательства застройщика в балансе отражаются в краткосрочных обязательствах, по договорам срок исполнения которых составляет менее 12 месяцев, и в долгосрочных обязательствах, если срок исполнения составляет более 12 месяцев.

12. Уставный, резервный, добавочный капитал

Величина уставного капитала соответствует величине, установленной Уставом Общества.

13. Кредиты и займы полученные

Сумма процентов по целевым кредитам (займам), непосредственно связанным с приобретением, сооружением и (или) изготовлением инвестиционного актива учитывается при формировании фактической себестоимости таких активов.

Под инвестиционным активом Общество понимает объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов на приобретение, сооружение и (или) изготовление.

К инвестиционным активам Общество относит:

- объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, в т.ч. такие объекты как многоквартирные жилые дома, прочие объекты, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами;

- земельные участки приобретаемые для целей строительства на них многоквартирных жилых домов, инженерных сетей, объектов транспортной и социальной инфраструктуры, прочих объектов, сооружение которых осуществляется Обществом в рамках заключенных договоров с заказчиками, дольщиками и инвесторами.

Кредиты и займы сроком погашения более 12 месяцев отражаются как долгосрочные обязательства, займы и кредиты, срок погашения которых менее 12 месяцев, отражаются как краткосрочные обязательства.

14. Признание доходов

Доходами от обычных видов деятельности является:

- вознаграждение Застройщика.

Вознаграждение застройщика признается в момент подписания договора участия в долевом строительстве (ДДУ) в размере 5% от стоимости договора; оставшаяся часть вознаграждения застройщика определяется в целом по объекту по завершении строительства и подписании разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию и представляет собой разницу между суммой денежных средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве (с учетом признанного в момент подписания договоров вознаграждения застройщика в размере 5% от стоимости ДДУ), и суммой произведенных расходов на строительство (создание) объекта.

Иные доходы, отличные от доходов от обычных видов деятельности, признаются прочими.

Доход признается Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право получения Обществом дохода вытекает из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим способом;
- сумма дохода может быть определена;
- отсутствует неопределенность в получении дохода
- в результате конкретной операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг Общество передало покупателю все риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана;
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

15. Признание расходов

Расходы признаются Обществом в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с конкретным договором, требованиями законодательных и иных нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- отсутствует неопределенность в отношении расхода.

В случае если в отношении любых фактически уплаченных или полученных денежных средств не соблюдены указанные условия, то в бухгалтерском учете отражению подлежит требование либо обязательство соответственно.

Обществом организован учет затрат (расходов) по объектам строительства с аналитикой по видам затрат, к ним относятся все затраты, которые можно идентифицировать прямо или косвенно к строящемуся объекту. Учет ведется на счетах 08, формирование себестоимости ведется в разрезе корпусов. По счету 26 отражаются управленческие расходы.

Управленческие расходы ежемесячно списываются в себестоимость продаж (относятся непосредственно в дебет счета 90 «Продажи»).

К управленческим расходам относятся затраты, не связанные непосредственно с производственным процессом, т.е. на обслуживание, организацию финансово-хозяйственной деятельности и управление на уровне Организации в целом.

Иные затраты (расходы) отличные от расходов от обычных видов деятельности признаются прочими.

16. Эквиваленты денежных средств и представление денежных потоков в отчете о движении денежных средств

К денежным эквивалентам (отражаются по статье «Денежные средства и денежные эквиваленты» бухгалтерского баланса) относятся:

- открытые в кредитных организациях депозиты на срок не более 3-х месяцев (в том числе депозиты до востребования независимо от срока).

В отчете о движении денежных средств денежные потоки Общества, которые не могут быть однозначно классифицированы в составе потоков по текущим, инвестиционным или финансовым операциям, отнесены к денежным потокам от текущих операций.

При составлении отчета о движении денежных средств Организация денежные средства, полученные от дольщиков и инвесторов в виде взносов по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам, не отражает в разделе «Денежные потоки от текущих операций», так как денежные средства поступают на эскроу-счета и будут отражены в данном отчете в момент раскрытия эскроу-счетов.

В отчете о движении денежных средств представляются свернуто

- операции по депозитам, произведенные в течение отчетного периода (за исключением начисленных процентов);

- косвенные налоги.

17. Изменения в учетной политике

В связи с началом применения Организацией с 01.01.2024г. ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н, и внесенных изменений в ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденного приказом Минфина России от 17.09.2020г. № 204н, в учетной политике на 2024 год были закреплены положения, определяющие порядок учета нематериальных активов и капитальных вложений в нематериальные активы.

Корректировки, связанные с изменениями в учетной политике (в связи с применением ФСБУ 14/2022) отсутствуют.

III. Раскрытие существенных показателей

18. Основные средства

Информация о наличии и движении основных средств представлена ниже

тыс. руб.							
Группа учета ОС	Первоначальная стоимость на 01.01.2024	Накопленная амортизация на 01.01.2024	Поступление за период	Амортизация за период	Выбытие за период	Первоначальная стоимость на 31.12.2024	Накопленная амортизация на 31.12.2024
Здания	8 280	(3 051)		(275)		8 280	(3 326)
Оборудование	688	(688)				688	(688)
ИТОГО	8 968	(3 739)		(275)		8 968	(4 014)

тыс.руб.							
Группа учета ОС	Первоначальная стоимость на 01.01.2023	Накопленная амортизация на 01.01.2023	Поступление за период	Амортизация за период	Выбытие за период	Первоначальная стоимость на 31.12.2023	Накопленная амортизация на 31.12.2023
Здания	8 280	(2 775)		(275)		8 280	(3 051)
Оборудование	688	(688)				688	(688)
ИТОГО	8 968	(3 463)		(275)		8 968	(3 739)

За 2024, 2023 и 2022 годы обесценения основных средств не выявлено, в связи с чем убытки от обесценения не признавались.

По состоянию на 31.12.2024 г. Обществом используются следующие арендованные объекты основных средств:

№ п/п	Описание арендуемых объектов	Наименование организации арендодателя	№ договора, дата
Помещения			
1	Офис по адресу : Лени Голикова д. 35 лит. А	ООО «УНИСТАР»	ЛГ35/24/15/20 от 01.08.2020, доп. согл. От 30.06.2021

В 2024 и 2023 годах у Общества отсутствовали договоры аренды, по которым необходимо было бы признать право пользования активом и обязательство по аренде, в связи с чем данные виды активов и обязательств не признавались, корректировок не вносилось.
Основные средства, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

19. Запасы

По строке 1210 Запасы отражены фактические затраты на строительство комплекса жилых домов с учетом расходов по обслуживанию проектного финансирования (проценты банка-кредитора).

Информация о наличии и движении запасов представлена ниже:

(тыс. руб.)

Наименование	Себестоимость на 01.01.2024	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2024
Затраты на строительство комплекса жилых домов	190 337	424 352		614 689
Итого запасов:	190 337	424 352		614 689

(тыс. руб.)

Наименование	Себестоимость на 01.01.2023	Поступило за период	Выбыло за период	Себестоимость на 31.12.2023
Затраты на строительство комплекса жилых домов	64 797	125 540		190 337
Итого запасов:	64 797	125 540		190 337

За 2024 и 2023 годы обесценения запасов не выявлено, в связи с чем резерв под обесценение запасов не создавался.

Сумма авансов, предварительной оплаты, задатков, уплаченных Обществом в связи с приобретением, созданием запасов, отраженная в строке «Дебиторская задолженность» бухгалтерского баланса, составляет:

- на 31 декабря 2024 года 145 853 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 года 57 240 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года 683 тыс. руб.

20. Дебиторская задолженность

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности представлена ниже.

за 2024 год

(тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2024	Изменение за период		на 31.12.2024
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	11 667	192 655		204 322
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	119	50		169
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	2 888	17 960		20 848
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	2 234	9 469	(2 234)	9 469
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	57 240	88 613		145 853
Расчеты по вексям 3-х лиц	40 805		(40 805)	-
итого	114 954	308 747	(43 039)	380 661

за 2023 год
(тыс. руб.)

Вид дебиторской задолженности	на 01.01.2023	Изменение за период		на 31.12.2023
		Поступило	Выбыло (погашено)	
Средства на эскроу-счетах как дебиторская задолженность Участников ДДУ	-	11 667		11 667
Задолженность по процентам к получению по займам выданным	-	119		119
Задолженность участников долевого строительства (за исключением средств на эскроу-счетах)	-	2 888	-	2 888
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	7 674	26 595	(32 033)	2 234
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	683	167 772	(111 215)	57 240
Расчеты по вексям 3-х лиц	67 400	-	(26 595)	40 805
итого	75 757	209 041	(169 843)	114 954

В 2024, 2023 и 2022 годах сомнительной дебиторской задолженности не выявлено, в связи с чем резерв по сомнительным долгам не создавался.

21. Финансовые вложения

По состоянию на 31.12.2024, на 31.12.2023 и на 31.12.2022 в составе долгосрочных финансовых вложений числятся выданные займы со сроком погашения более 12 месяцев после отчетной даты.

(тыс. руб.)

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	на 01.01.2024	поступило	выбыло (погашено)	на 31.12.2024
ООО СЗ Арманд договор №18/08 от 18.08.2021	1 000			1 000
ИТОГО займов выданных	1 000			1 000

(тыс. руб.)

Договора займа со сроком погашения более 12 месяцев	на 01.01.2023	поступило	выбыло (погашено)	на 31.12.2023
ООО СЗ Арманд договор №18/08 от 18.08.2021	1 069		(69)	1 000
ИТОГО займов выданных	1 069		(69)	1 000

ООО «СЗ «Альтернатива», ИНН 7805517242
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

В 2024, 2023 и 2022 годах не было выявлено устойчивого существенного снижения стоимости финансовых вложений, в связи с чем резерв под обесценение финансовых вложений не создавался. Общество не имеет финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость.

22. Капитал и резервы

Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 г. уставный капитал Общества составляет 40 139 тыс. руб., полностью оплачен.

Размер уставного капитала соответствует размеру, утвержденному уставом Общества.

23. Долгосрочные обязательства

В составе прочих долгосрочных обязательств отражена задолженность перед участниками долевого строительства по передаче им жилых и нежилых помещений в строящихся многоквартирных домах за вычетом вознаграждения Застройщика в размере 5% от каждого подписанного договора участия в долевом строительстве.

- на 31 декабря 2024 года - 213 911 тыс. руб.
- на 31 декабря 2023 года - 13 827 тыс. руб.
- на 31 декабря 2021 года - 0 тыс. руб.

24. Кредиты и займы

Общая сумма кредитов и полученных займов (без учета начисленных процентов) составила:

тыс. руб.

Период получения	Кредиты	Займы
2024 г.	350 113	74 315
2023 г.	156 387	82 163
2022 г.	-	-

Общая сумма кредитов и займов, погашенных (без учета начисленных процентов) составила:

тыс. руб.

Период погашения	Кредиты	Займы
2024 г.	-	-
2023 г.	-	33 788
2022 г.	-	-

Задолженность по заемным средствам (с учетом начисленных процентов) по кредиторам и заимодавцам по состоянию на отчетную дату представлена ниже:

тыс. руб.

Кредиторы/ Заимодавцы	Вал юта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
Заимодавцы:					
ООО «МонтажСтрой-М»	RUB	30.09.2026	10 943	10 943	-
ООО«СТ- Девелопмент»	RUB	30.09.2026	50 220	50 220	-
ПАО Сбербанк	RUB	27.09.2026	546 317	161 142	-
ИП Генендер О.А.	RUB	30.09.2023	-	-	285
ООО «Сатурн»	RUB	24.12.2024	-	-	3 999
ООО «СТ- ДЕВЕЛОПМЕНТ»	RUB	2022 год	-	-	2 768
ООО СТ-Дом	RUB	20.11.2023	-	-	1 318
ООО СТ- Недвижимость	RUB	31.03.2024	-	-	3 518
ООО «Каскад»	RUB	27.03.2027	11 215	-	-
ООО «Каскад»	RUB	08.04.2027	35 641	-	-
ООО «СК Стоун»	RUB	27.03.2027	30 551	-	-
Итого:	X	X	684 887	222 305	11 887
В том числе со					

ООО «СЗ «Альтернатива», ИНН 7805517242
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

Кредиторы/ Займодавцы	Вал юта	Срок Погашения	Задолженность по состоянию		
			на 31.12.24г.	на 31.12.23г.	на 31.12.22г.
сроком погашения до 1 года					

Проценты по заемным средствам, включенные в состав инвестиционных активов. Их величина составила:

- за 2024г. 38 153 тыс. руб.;
- за 2023г. 5 657 тыс. руб.

25. Кредиторская задолженность

Информация о наличии и движении кредиторской задолженности представлена ниже.

Вид задолженности	на 01.01.2024	Изменение за период		(тыс. руб.) на 31.12.2024
		Поступление	Выбыло (погашено)	
Расчеты с персоналом по оплате труда	122	19	-	141
Расчеты с бюджетом	108	520	-	628
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	486	-	(486)	-
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	10 850	20 950	-	31 799
Расчеты по переуступкам	672	-	(672)	-
Расчеты по векселям собственным	28 680	-	-	28 680
Прочая	-	-	-	-
итого	40 917	21 489	(1 158)	61 248

Вид задолженности	на 01.01.2023	Изменение за период		(тыс. руб.) на 31.12.2023
		Поступление	Выбыло (погашено)	
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	122	-	122
Расчеты с бюджетом	46	1 170	(1 108)	108
Задолженность перед участниками долевого строительства при расторжении договоров	486	-	-	486
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	63 728	121 268	(174 146)	10 850
Расчеты по переуступкам	672	-	-	672
Расчеты по векселям собственным	28 680	-	-	28 680
Прочая	72	-	(72)	-
итого	93 684	122 560	(175 326)	40 917

26. Информация о выручке, произведенных расходах по обычным видам деятельности, а также прочих доходах и расходах

Информация о выручке представлена в таблице:

Виды операций, по которым получена выручка	2024г.	2023г.
Вознаграждение застройщика	10 531	728
Аренда	380	380

ООО «СЗ «Альтернатива», ИНН 7805517242

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

ИТОГО по строке 2110 «Выручка» отчета о финансовых результатах	10 911	1 108
--	--------	-------

Информация о себестоимости реализованных товаров, работ, услуг представлена в таблице:

Виды операций, по которым понесены расходы	2024г.	2023г.
Аренда	(266)	(478)
ИТОГО по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах	(266)	(478)

Раскрытие информации «Расходы по обычным видам деятельности» в разрезе элементов затрат представлено ниже:

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Материальные расходы	-	-
Расходы на оплату труда	(3 846)	-
Отчисления на социальные нужды	(708)	-
Амортизация	(275)	(275)
Прочие затраты	(595)	(4 823)
Итого по элементам	(5 424)	(5 098)
Итого расходы по обычным видам деятельности	(5 424)	(5 098)

Информация о прочих доходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024 год	2023 год
	Доходы	Доходы
Проценты	57	50
Списание кредиторской задолженности	1 360	-
Доход от выбытия векселей	40 805	-
Прочее	-	8
Итого	42 223	58

Информация о прочих расходах представлена в таблице:

Наименование прочих доходов/расходов	2024 год	2023 год
	Расходы	Расходы
Списание Дт-ой задолженности	-	(771)
Расход от выбытия векселей	(40 805)	-
Прочие	(1 116)	-
Итого	(41 921)	(771)

27. Налог на прибыль. Применение ПБУ 18/02

Расчёты по налогу на прибыль производятся в соответствии с ПБУ 18/02.

Организацией при расчете налога на прибыль применяется налоговая ставка в размере 20%.

С 01.01.2025г. применяется ставка по налогу на прибыль 25%.

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2024 году получена прибыль до налогообложения в сумме 5 788 тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Текущий налог на прибыль (1 221) тыс. руб.

Сверка по налогу на прибыль:

(тыс. руб.)		
№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2024 год, тыс. руб.
1	Прибыль до налогообложения	5 788
2	Условный расход по налогу на прибыль	(1 158)
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-
5	Постоянный налоговый расход (доход)	(63)
6	Текущий налог на прибыль	(1 221)

По результатам финансово-хозяйственной деятельности Общества в 2023 году получен убыток до налогообложения в сумме (4 702) тыс. руб.

Текущая ставка налога на прибыль 20%

Текущий налог на прибыль 0 тыс. руб.

Сверка по налогу на прибыль:

(тыс. руб.)		
№ п/п	Показатель расчета по налогу на прибыль	За 2022 год, тыс. руб.
1	Убыток до налогообложения	(4 702)
2	Условный доход по налогу на прибыль	940
4	Отложенный налог на прибыль, связанный с возникновением (погашением) временных разниц в отчетном периоде	-
5	Постоянный налоговый расход	(940)
6	Текущий налог на прибыль	-

28. Информация о связанных сторонах

Наименование / организационно-правовая форма связанной стороны	Характер отношений
Основное общество, а также преобладающие (участвующие) хозяйственные общества	
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «СТ-Дом» ИНН:7807065070	Юридическое лицо контролирует 99,98% доли Общества
Исполнительный орган	
Кольцова Светлана Юрьевна	Генеральный директор
Прочие связанные стороны Юридическое лицо также как и Общество контролируются одним и тем же юридическим/физическим лицом (лицами)	
ООО «ИСС» ИНН 7805725796	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СТ-М» ИНН 7805803620	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «СТ-Инвест» ИНН 7805805064	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «Невский-1» ИНН: 7810328963	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица
ООО «Интерком» ИНН: 7801725121	На юридическое лицо и Общество оказывают значительное влияние одни и те же физические лица

Информация об операциях Общества со связанными сторонами и их задолженности (задолженности Общества перед ними) в период с 01.01.2023 по 31.12.2024 представлена ниже в таблицах:

ООО «СЗ «Альтернатива», ИНН 7805517242
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

2024 год (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны (для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
Операции со связанными сторонами не осуществлялись		-	-	-	-	-	-

2023 год (тыс. руб.)

Наименование связанной стороны (для юридического лица) или ФИО (для физического лица) /вид операции	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов, а также форма расчетов	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		дебет	кредит	дебет	кредит	дебет	кредит
ООО «СЗ «СТ-Дом»	20.11.2023	-	1 318	1 343	25	-	-
Договор займа							

Информация о бенефициарных владельцах

Бенефициарным владельцем Общества в соответствии с абз.2 пп. 1 п. 1 ст. 7 Федерального закона № 115-ФЗ является: Насонова Ольга Алексеевна

Информация о дивидендах

Дивиденды в 2024 и 2023 годах не выплачивались.

Вознаграждение основному управленческому персоналу

Основной управленческий персонал Общества представлен в лице генерального директора

тыс. руб.

Виды вознаграждений	2024г.	2023г.
Краткосрочные вознаграждения	1 865	1 771
Долгосрочные вознаграждения	-	-

29. Условные активы и обязательства

В соответствии с условиями действующего кредитного договора с ПАО Сбербанк с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика были заключены договоры залога долей в уставном капитале Общества:

- Залог 99,98 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенными договорами залога между ООО «СЗ «Ст-Дом» и ПАО Сбербанк России;
- Залог 0,02 % доли в уставном капитале Общества в соответствии с заключенными договорами залога между Башановой Людмилой Викторовной и ПАО Сбербанк России

У Общества отсутствуют на 31.12.2024г. иные условные активы и условные обязательства, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

ООО «СЗ «Альтернатива», ИНН 7805517242
Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год

30. Обеспечения полученные и выданные

Обеспечения полученные

В соответствии с условиями действующего кредитного договора с ПАО Сбербанк были заключены договоры поручительства на всю сумму обязательств Общества перед банком (по состоянию на 31.12.2024 сумма обязательств составляет 546 317 тыс. руб.):

- между ПАО Сбербанк и Башановой Людмилой Викторовной
- между ПАО Сбербанк и Дубягой Ильей Сергеевичем
- между ПАО Сбербанк и Кузнецовым Андреем Витальевичем
- между ПАО Сбербанк и ООО Монтажстрой-М
- между ПАО Сбербанк и ООО СТ-Девелопмент

Обеспечения выданные

В соответствии с условиями действующего кредитного договора с ПАО Сбербанк с целью обеспечения Обществом обязательств в качестве заемщика заключен договор об ипотеке, где предметом залога является право аренды земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Всеволожский р-он, г.п. им. Свердлова, кадастровый № 47:07:0602014:32.

31. Риски хозяйственной деятельности

Бухгалтерская отчетность за 2024 год составлена исходя из допущения о том, что Общество осуществляет свою деятельность непрерывно. Общество не имеет намерений прекращения или существенного сокращения деятельности.

В 2022 - 2024 годах Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны ввели санкции против Российской Федерации, российских юридических и физических лиц. Данные обстоятельства оказали негативное влияние на российскую экономику привели к резким изменениям курсов иностранных валют, повышенной волатильности финансовых рынков, а также значительно повысили уровень экономической неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности в России.

Руководство Общества считает, что совокупное влияние указанных обстоятельств не влияет на способность Общества продолжать свою деятельность в течение обозримого будущего и на правомерность применения принципа непрерывности при составлении настоящей бухгалтерской отчетности.

32. События после отчетной даты

У организации отсутствуют события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Генеральный директор

«20»_февраля_2025г.



/Кольцова С.Ю./

В настоящем документе прошито, пронумеровано и
скреплено печатью *29 февраля 2015* листов

Генеральный директор ООО «Алексеева и
партнеры» Попович Ольга Григорьевна

Подпись / *ОГ*
«29» июня 2015 г.

