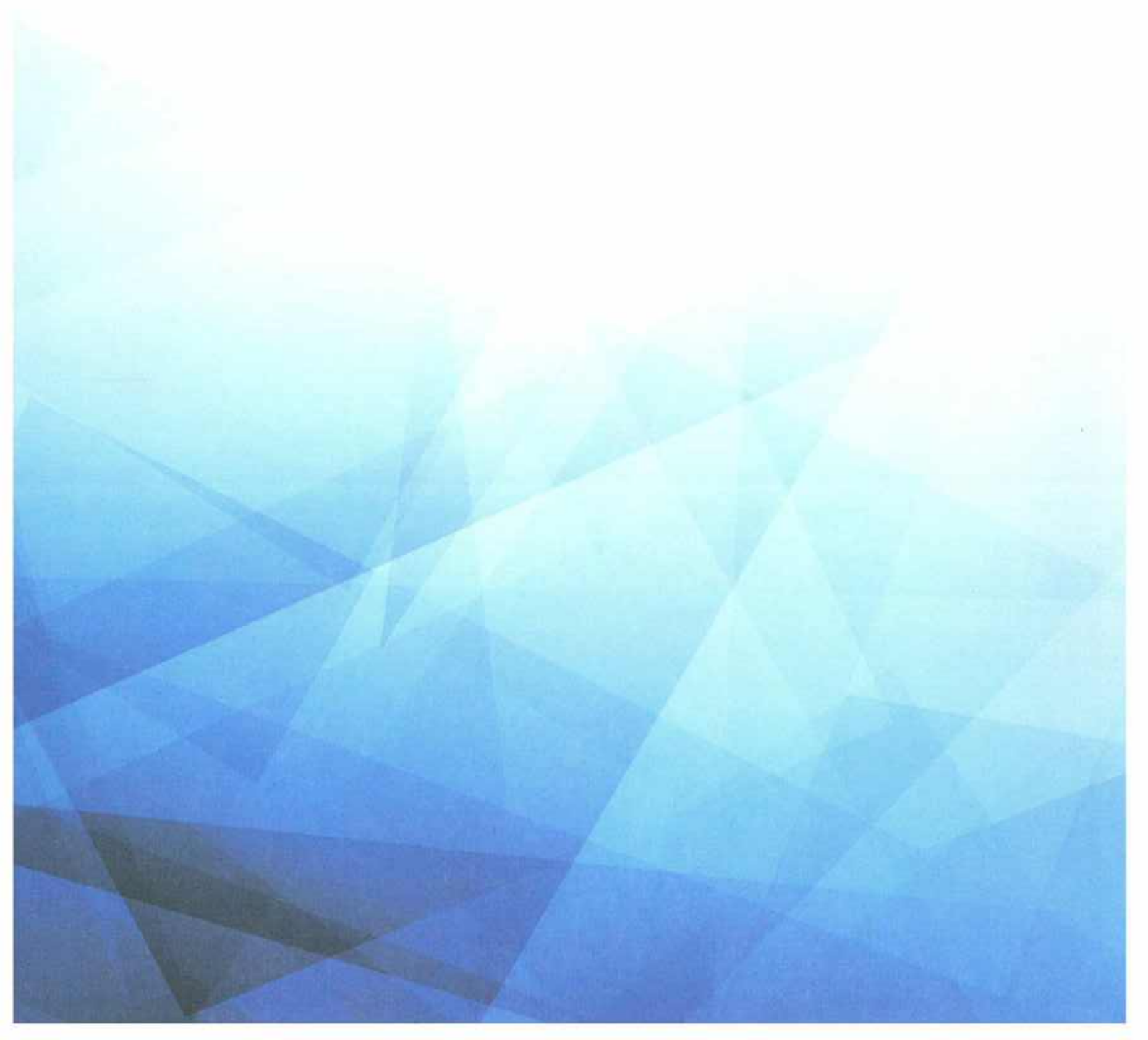


**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
о годовой бухгалтерской отчетности**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «С-Девелопмент»**

за 2024 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «С-Девелопмент»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» (ОГРН 1217700260348), 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 за 2024 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит 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 нашего мнения.

ВАЖНЫЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА

1. Мы обращаем внимание на раздел 9 «ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год, в котором указано, что чистые активы общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» на протяжении последних трех лет составили отрицательную величину:

■ на 31 декабря 2022 года — 2 299 284 тыс. руб.;

- на 31 декабря 2023 года — 3 665 508 тыс. руб.;
- на 31 декабря 2024 года — 5 297 626 тыс. руб.

Указанный факт связан с тем, что основная деятельность общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» связана с реализацией долгосрочного инвестиционного проекта: на площади 60 гектаров по адресу: город Москва, улица Вишневая, владение 7 планируется построить многофункциональный комплекс с жилыми и нежилыми зданиями, помещениями, социальными объектами (дошкольными образовательными учреждениями, поликлиникой, физкультурно-оздоровительным комплексом).

Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов.

По оценке руководства в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент» продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

2. Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в части 5 «СОПОСТАВИМЫЕ ДАННЫЕ» пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за 2024 год, о том, что сопоставимые показатели за 2023 год были исправлены. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим обстоятельством.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ БУХГАЛТЕРСКУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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:

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

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Рывкина

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1,
часть комнаты № 7,

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«07» апреля 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	60187192		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	7726478128		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20		
Местонахождение (адрес)	117105, город Москва, внутригородская территория Муниципальный округ Донской, Новоданиловская набережная, дом 6, корпус 1, этаж 2, часть помещения XXVIII, часть комнаты 1В	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	384		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»	ИНН	7735073914		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1	Нематериальные активы	1110	36 579	550	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1	Основные средства	1150	2 224 762	2 372 581	179 355
	в том числе:				
	объекты незавершенного строительства	11501	-	179 355	179 355
	земельный участок	11502	2 023 354	2 023 354	-
	основные средства	11503	201 408	800	-
	основные средства, не введенные в эксплуатацию	11504	-	169 071	-
2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3 378 363	5 267 860	6 995 935
	в том числе:				
	арендованные земельные участки	11601	572 058	625 052	555 029
	объекты недвижимости, сданные в аренду	11602	2 806 305	4 642 808	6 440 906
3.1	Финансовые вложения	1170	2 024 095	1 416 977	1 266 736
	в том числе:				
	займ собственнику (участнику) ООО "С-Холдинг"	11701	1 514 498	1 360 115	1 264 649
	займ собственнику (участнику) ООО "Техноинвест"	11702	-	3 031	2 087
	займ ООО "Бизнес Контакт"	11703	60 052	52 585	-
	займ ООО "С1-Холдинг"	11704	-	1 245	-
	права требования по договору займа АО "АБ Капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ТФ"	11705	449 545	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 018 137	1 145 821	791 510
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	9 681 936	10 203 788	9 233 536
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4.1	Запасы	1210	7 017 624	1 995 384	219 708
	в том числе:				
	строительство инвестиционных объектов	12101	7 017 624	1 994 189	219 708
	материалы и инвентарь	12102	-	1 196	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	921 864	217 738	14 118
5.1	Дебиторская задолженность	1230	2 582 635	174 529	58 287
3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	13 215	516 313	445 616
	в том числе:				

	займ ООО "Р-Холдинг"	12401	-	516 313	445 616
	займ собственнику (участнику) ООО "С-Холдинг"	12402	13 215	-	-
ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15 343	33 056	31 138
	в том числе:				
	остатки денежных средств на расчетных счетах	12501	15 343	33 056	31 138
	Прочие оборотные активы	1260	24	4 408	126
	в том числе:				
	расходы будущих периодов	12601	-	4 408	126
	НДС налогового агента	12602	24	-	-
	Итого по разделу II	1200	10 550 705	2 941 430	768 993
	БАЛАНС	1600	20 232 641	13 145 218	10 002 529

6

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	200	200	200
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(5 297 826)	(3 665 708)	(2 299 484)
	Итого по разделу III	1300	(5 297 626)	(3 665 508)	(2 299 284)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3	Заемные средства	1410	20 078 980	7 405 525	2 987 998
	в том числе:				
	долгосрочный кредит	14101	17 820 318	6 690 603	2 962 434
	проценты по долгосрочному кредиту	14102	2 258 662	714 922	25 565
	Отложенные налоговые обязательства	1420	260 682	231 197	218 361
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.2	Прочие обязательства	1450	606 277	4 794 694	7 062 456
	в том числе:				
	задолженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	14501	-	4 246 000	6 593 000
	арендные обязательства/задолженность по договорам аренды	14502	517 534	542 154	469 077
	гарантийные удержания	14503	88 743	6 540	379
	Итого по разделу IV	1400	20 945 939	12 431 416	10 268 815
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3	Кредиторская задолженность	1520	4 465 093	4 259 310	1 902 518
	в том числе:				
	задолженность перед поставщиками	15201	198 019	160 540	14 216
	задолженность по налогам и сборам	15202	20 974	32 877	41 302
	задолженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	15203	4 246 000	2 042 000	1 847 000
	задолженность перед покупателями	15204	100	538	-
	задолженность перед ТУ Росимущества по оплате земельного участка	15205	-	2 023 354	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7	Оценочные обязательства	1540	439	312	98
	в том числе:				
	резервы по отпускам	15401	439	312	-
5.3	Прочие обязательства	1550	118 796	119 687	130 382
	в том числе:				
	арендные обязательства/задолженность по договорам аренды	15501	118 696	119 687	92 797
	задолженность по арендным платежам	15502	100	-	37 585
	Итого по разделу V	1500	4 584 328	4 379 310	2 032 998
	БАЛАНС	1700	20 232 641	13 145 218	10 002 529

Руководитель



Соломатина Евгения Сергеевна

(подпись)

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год) _____

Форма по ОКУД _____

по ОКПО _____

ИНН _____

по ОКВЭД 2 _____

по ОКОПФ / ОКФС _____

по ОКЕИ _____

Коды		
0710002		
31	12	2024
60187192		
7726478128		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
3.12	Выручка	2110	137 225	149 446
3.12	Себестоимость продаж	2120	(1 809 718)	(1 801 091)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(1 672 493)	(1 651 645)
3.12	Коммерческие расходы	2210	(543 350)	-
3.12	Управленческие расходы	2220	(172 087)	(176 806)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 387 930)	(1 828 451)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
3.13	Проценты к получению	2320	196 695	211 314
3.13	Проценты к уплате	2330	(83 196)	(83 243)
3.13	Прочие доходы	2340	546 461	328
3.13	Прочие расходы	2350	(746 980)	(7 646)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 474 950)	(1 707 698)
3.15	Налог на прибыль	2410	842 834	341 475
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	842 832	341 475
	Прочее	2460	(2)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 632 118)	(1 366 223)

8

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	(1 632 118)	(1 366 223)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года




Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.			
Организация	Форма по ОКУД		
	0710004		
	Дата (число, месяц, год)		
	31	12	2024
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»			
по ОКПО			
60187192			
Идентификационный номер налогоплательщика			
ИНН			
7726478128			
Вид экономической деятельности			
по			
ОКВЭД 2			
41.20			
Организационно-правовая форма / форма собственности			
по ОКПОФ / ОКФС			
Общества с ограниченной ответственностью			
12300		16	
Единица измерения: в тыс. рублей			
по ОКЕИ			
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	200	-	-	-	(2 299 484)	(2 299 284)
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:							
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(1 366 223)	(1 366 223)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(1 366 223)	(1 366 223)
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 (иснокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	200	-	-	-	(3 665 708)	(3 665 508)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	X	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 632 119)	(1 632 119)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 632 119)	(1 632 119)
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	200	-	-	-	(5 297 826)	(5 297 626)

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	(5 297 626)	(3 665 508)	(2 299 284)



Руководитель _____ Соломатина Евгения Сергеевна
(подпись)
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
60187192		
7726478128		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	120 054	149 242
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	120 054	149 242
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(7 503 865)	(1 894 187)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5 911 846)	(1 187 857)
в связи с оплатой труда работников	4122	(9 278)	(5 199)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(1 582 741)	(701 131)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(7 383 811)	(1 744 945)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	89 455	473 377
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	88 000	472 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	1 455	1 377
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(3 760 742)	(2 448 801)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(3 757 292)	(1 965 801)
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	(750)	(473 200)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
выдача займа собственнику (участнику)	4225	(2 700)	(9 800)
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(3 671 287)	(1 975 424)

14

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 129 715	4 200 169
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 129 715	4 200 169
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	(92 330)	(477 882)
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	-	(472 000)
прочие платежи	4329	(92 330)	(5 882)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 037 385	3 722 287
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(17 713)	1 918
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	33 056	31 138
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	15 343	33 056
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года



Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года
и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года (тыс. руб.)

1. Нематериальные активы и расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы (НИОКР)
1.1. Наличие и движение нематериальных активов

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	550	-	37 705	-	-	(1 676)	-	-	-	38 255	(1 676)
	5110	за 2023г.	-	-	550	-	-	-	-	-	-	550	-
Приобретение нематериальных активов	5101	за 2024г.	550	-	37 598	-	-	(1 663)	-	-	-	38 148	(1 663)
	5111	за 2023г.	-	-	550	-	-	-	-	-	-	550	-
Программы ЭВМ	5102	за 2024г.	-	-	107	-	-	(13)	-	-	-	107	(13)
	5112	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

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	часть стоимости, списанная 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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

17

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	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.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5180	за 2024г.	-	37 705	-	(37 705)	-
в том числе:	5190	за 2023г.	-	550	-	(550)	-
Наименование бренда CITYZEN	5181	за 2024г.	-	450	-	(450)	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
Лицензия на шрифтовые гарнитуры ROOFTOP Regular, Medium, ExtraBold, LOOS LATIN, CYRILLIC COLLECTION	5182	за 2024г.	-	107	-	(107)	-
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-
Дизайн имиджевого буклета для объекта ул.Вишневая, вл.7, Очередь 1	5183	за 2024г.	-	863	-	(863)	-
	5193	за 2023г.	-	-	-	-	-
Дизайн планировочного альбома для объекта ул.Вишневая, вл.7, Очередь 1	5184	за 2024г.	-	328	-	(328)	-
	5194	за 2023г.	-	-	-	-	-
Сборный видеоролик под условным названием "CITYZEN START" - 25 частей	5185	за 2024г.	-	7 801	-	(7 801)	-
	5195	за 2023г.	-	-	-	-	-
Концепция наружной рекламы "CITYZEN START" под условным названием "Пространство"	5186	за 2024г.	-	211	-	(211)	-
	5196	за 2023г.	-	-	-	-	-
Видеоролик в формате 3D Naked-Eye	5187	за 2024г.	-	2 800	-	(2 800)	-
	5197	за 2023г.	-	-	-	-	-
Дизайн макет для статической рекламы под общим названием "CITYZEN START"	5188	за 2024г.	-	1 005	-	(1 005)	-
	5198	за 2023г.	-	-	-	-	-
Наименование бренда TUT	5189	за 2024г.	-	1 650	-	(1 650)	-
	5199	за 2023г.	-	-	-	-	-
Концепция наружной рекламы "CITYZEN START" под условным названием "Человек и состояние"		за 2024г.	-	422	-	(422)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Брендбук "CITYZEN"		за 2024г.	-	750	-	(750)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Видеоролик в формате Tushino-product Video		за 2024г.	-	20 272	-	(20 272)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Концепция иммерсивного пространства		за 2024г.	-	1 045	-	(1 045)	-
		за 2023г.	-	-	-	-	-
Дизайн макет путешественника ЖС CITYZEN		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	550	-	(550)	-

Руководитель  **Соломатина Евгения Сергеевна**

(подпись) (расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	2 024 159	(5)	242 911	-	-	(42 303)	-	-	2 267 070	(42 308)
	5210	за 2023г.	-	-	2 024 159	-	-	(5)	-	-	2 024 159	(5)
в том числе:	5201	за 2024г.	805	(5)	242 911	-	-	(42 303)	-	-	243 716	(42 308)
	5211	за 2023г.	-	-	805	-	-	(5)	-	-	805	(5)
	5202	за 2024г.	2 023 354	-	-	-	-	-	-	-	2 023 354	-
	5212	за 2023г.	-	-	2 023 354	-	-	-	-	-	2 023 354	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	9 691 975	(4 424 115)	72 709	119 138	(244 759)	(1 836 584)	-	-	9 519 925	(6 141 562)
	5230	за 2023г.	9 558 937	(2 563 001)	134 507	349	(1 468)	(1 861 463)	-	-	9 691 975	(4 424 115)
в том числе:	5221	за 2024г.	8 986 080	(4 343 272)	35 605	119 138	(223 383)	(1 767 862)	-	-	8 798 302	(5 991 997)
	5231	за 2023г.	8 987 311	(2 546 405)	-	349	(1 231)	(1 797 216)	-	-	8 986 080	(4 343 272)
Земельные участки	5222	за 2024г.	705 895	(80 843)	37 104	-	(21 376)	(68 722)	-	-	721 623	(149 565)
	5232	за 2023г.	571 626	(16 596)	134 507	-	(237)	(64 247)	-	-	705 895	(80 843)

19

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.	348 427	288 123	(358 035)	(278 515)	-
в том числе:	5250	за 2023г.	179 356	2 327 737	-	(2 158 666)	348 427
Мобильный офис продаж Тушино VIN X8980712HPOGU9163 и VIN X8980712HPOGU9164	5241	за 2024г.	240	19 248	-	(19 488)	-
Телевизор LG OLED48A2RLA 3840x2160, OLED, Ultra HD 4K, DVB-T, DVB-T2, DVB-C, DVB-S, DVB-S2, SMART TV	5251	за 2023г.	-	240	-	-	240
	5242	за 2024г.	302	39	-	(340)	-
	5252	за 2023г.	-	302	-	-	302
Газотурбинная установка ГТЭ-20/55СТ-Ч №1 (1)	5243	за 2024г.	54 493	7 022	-	(61 515)	-
	5253	за 2023г.	-	54 493	-	-	54 493
Газотурбинная установка ГТЭ-20/55СТ-Ч №1 (2)	5244	за 2024г.	54 493	7 022	-	(61 515)	-
	5254	за 2023г.	-	54 493	-	-	54 493
Газовый компрессор (1)	5245	за 2024г.	20 637	2 659	-	(23 296)	-
	5255	за 2023г.	-	20 637	-	-	20 637
Газовый компрессор (2)	5246	за 2024г.	20 637	2 659	-	(23 296)	-
	5256	за 2023г.	-	20 637	-	-	20 637
Котел-утилизатор (1)	5247	за 2024г.	8 203	1 057	-	(9 260)	-
	5257	за 2023г.	-	8 203	-	-	8 203
Котел-утилизатор (2)	5248	за 2024г.	8 203	1 057	-	(9 260)	-
	5258	за 2023г.	-	8 203	-	-	8 203
Люстра под заказ (L 41cm x W 20cm x H 64cm) цвет бронза	5249	за 2024г.	207	-	-	(207)	-
Стенд с арт-инсталляцией, постаментом и защитным куполом	5259	за 2023г.	-	207	-	-	207
Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1553		за 2024г.	1 657	12	-	(1 669)	-
		за 2023г.	-	1 657	-	-	1 657
Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1554		за 2024г.	48 998	-	(48 998)	-	-
		за 2023г.	48 998	-	-	-	48 998
Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1554		за 2024г.	130 358	-	(130 358)	-	-
		за 2023г.	130 358	-	-	-	130 358
Земельный участок кадастровый номер 77:08:0005005:45 по договору № 77-08/10 от 18.01.2023		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	134 507	-	(134 507)	-
Прочие объекты основных средств		за 2024г.	-	247 348	(178 679)	(68 669)	-
		за 2023г.	-	805	-	(805)	-
Земельный участок S 36 182 кв.м 77:08:0005005:2248		за 2024г.	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	2 023 354	-	(2 023 354)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	3 600	-	-
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	56 753 655	20 458 642	11 000 000
Балансовая стоимость немортизируемых основных средств	5287	2 023 354	2 023 354	-



Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

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 коррек-тировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка
						первоначальная стоимость	накопленная коррек-тировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	1 416 977	-	1 054 608	(636 715)	-	191 452	(2 227)	2 026 322	(2 227)
	5311	за 2023г.	1 266 736	-	483 000	(472 000)	-	139 241	-	1 416 977	-
в том числе:											
займы выданные	5302	за 2024г.	1 416 977	-	517 063	(548 715)	-	191 452	(2 227)	1 576 777	(2 227)
	5312	за 2023г.	1 266 736	-	483 000	(472 000)	-	139 241	-	1 416 977	-
уступка прав требования по договору займа	5303	за 2024г.	-	-	537 545	(88 000)	-	-	-	449 545	-
	5313	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	516 313	-	15 845	(516 313)	-	1 813	(4 443)	17 658	(4 443)
	5315	за 2023г.	445 616	-	-	-	-	70 697	-	516 313	-
в том числе:											
займы выданные	5306	за 2024г.	516 313	-	15 845	(516 313)	-	1 813	(4 443)	17 658	(4 443)
	5316	за 2023г.	445 616	-	-	-	-	70 697	-	516 313	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	1 933 290	-	1 070 453	(1 153 028)	-	193 265	(6 670)	2 043 980	(6 670)
	5310	за 2023г.	1 712 352	-	483 000	(472 000)	-	209 938	-	1 933 290	-

23

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:	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5329	-	-	-



Соломатина Евгения Сергеевна
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года					Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		
Запасы - всего	5400	за 2024г.	1 995 385	-	1 995 385	5 030 603	(8 364)	-	-	X	7 017 624	-	7 017 624	-	-
в том числе:	5420	за 2023г.	219 708	-	219 708	1 779 345	(3 668)	-	-	X	1 995 385	-	1 995 385	-	-
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	1 196	-	1 196	7 168	(8 364)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	1 214	(18)	-	-	-	1 196	-	1 196	-	-
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 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	3 650	(3 650)	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в инвестиционном проекте	5406	за 2024г.	1 994 189	-	1 994 189	5 023 435	-	-	-	-	7 017 624	-	7 017 624	-	-
	5426	за 2023г.	219 708	-	219 708	1 774 481	-	-	-	-	1 994 189	-	1 994 189	-	-

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

Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

СЗ С-Девелопмент
26 марта 2025 года

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода						
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло				перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- тор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам		
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва									
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5510	за 2024г.	174 605	(75)	3 135 953	-	(725 148)	(5)	(2 695)	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5530	за 2023г.	58 645	(359)	610 263	-	(494 374)	-	284	-	-	-	71	2 585 410 (2 775)	174 605 (75)	-	-	
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Авансы выданные Прочая	5511	за 2024г.	384	-	165 102	-	(144 936)	-	(1 865)	-	-	-	-	-	20 550 (1 865)	-	-	
	5531	за 2023г.	35	-	179 387	-	(179 038)	-	(830)	-	-	-	-	-	384	-	-	
	5512	за 2024г.	168 699	(75)	2 808 791	-	(415 640)	(5)	(830)	-	-	-	-	-	2 561 850 (910)	-	-	
	5532	за 2023г.	58 610	-	425 421	-	(315 332)	-	284	-	-	-	-	-	168 699 (75)	-	-	
	5513	за 2024г.	5 522	-	162 060	-	(164 572)	-	-	-	-	-	-	-	3 010	-	-	
	5533	за 2023г.	-	-	5 455	-	(4)	-	-	-	-	-	71	5 522	-	-	-	
	5500	за 2024г.	174 605	(75)	3 135 953	-	(725 148)	(5)	(2 695)	-	X	-	-	-	2 585 410 (2 775)	-	-	
	5520	за 2023г.	58 645	(359)	610 263	-	(494 374)	-	284	-	X	-	71	174 605 (75)	-	-	-	
	Итого																	

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
		Учитенная по условиям договора	балансовая стоимость	Учитенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	2 775	-	75	359
в том числе:					
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	1 965	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части аналогов платежей, предоплат)	5542	910	-	75	359
прочая	5543	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Исполнение				Изменения за период			перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
			Остаток на начало года	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	присчитанные проценты, штрафы и иные начисления	логанис	выбыло	списание на финансовый результат	перевод из долготворческой в краткосрочную задолженность			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	12 200 219	11 252 150	1 543 740	(64 852)	-	-	(4 246 000)	-	-	20 685 257
	5571	за 2023г.	10 050 454	4 316 511	689 357	(1 009 105)	-	-	(1 847 000)	-	-	12 200 219
в том числе:												
кредиты	5552	за 2024г.	7 405 525	11 129 715	1 543 740	-	-	-	-	-	-	20 078 980
	5572	за 2023г.	2 987 998	4 200 169	689 357	(472 000)	-	-	-	-	-	7 405 525
займы	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	6 540	82 203	-	-	-	-	-	-	-	88 743
	5574	за 2023г.	379	6 160	-	-	-	-	-	-	-	6 540
арендные обязательства/зadolженность по договорам аренды	5555	за 2024г.	542 154	40 232	-	(64 852)	-	-	-	-	-	517 534
	5575	за 2023г.	469 077	110 182	-	(37 105)	-	-	-	-	-	542 154
зadolженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	5556	за 2024г.	4 246 000	-	-	-	-	-	(4 246 000)	-	-	-
	5576	за 2023г.	6 593 000	-	-	(500 000)	-	-	(1 847 000)	-	-	4 246 000
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	4 378 997	5 249 348	-	(9 290 456)	-	-	4 246 000	-	-	4 583 889
	5580	за 2023г.	2 032 900	3 945 432	207	(3 445 981)	(631)	-	1 847 000	71	-	4 378 997
в том числе:												
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	160 630	4 649 933	-	(4 612 544)	-	-	-	-	-	198 019
	5581	за 2023г.	14 216	1 254 850	4	(1 108 012)	(428)	-	-	-	-	160 630
авансы полученные	5562	за 2024г.	449	100 466	-	(100 815)	-	-	-	-	-	100
	5582	за 2023г.	-	140 157	-	(139 708)	-	-	-	-	-	449
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	32 877	328 734	-	(340 637)	-	-	-	-	-	20 974
	5583	за 2023г.	41 302	154 569	203	(162 994)	(203)	-	-	-	-	32 877
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5566	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	-	-	(71)	-	-	-	-	71	-
зadolженность перед АО "ММП им.В.В.Чернышева"	5567	за 2024г.	2 042 000	-	-	(2 042 000)	-	-	4 246 000	-	-	4 246 000
	5587	за 2023г.	1 847 000	200 000	-	(1 852 000)	-	-	1 847 000	-	-	2 042 000
арендные обязательства/зadolженность по договорам аренды	5568	за 2024г.	119 687	168 110	-	(169 101)	-	-	-	-	-	118 696
	5588	за 2023г.	92 797	28 292	-	(1 402)	-	-	-	-	-	119 687
зadolженность по арендным платежам	5569	за 2024г.	-	2 105	-	(2 005)	-	-	-	-	-	100
	5589	за 2023г.	37 585	144 209	-	(181 794)	-	-	-	-	-	-
зadolженность перед ТУ Росимущества по оплате земельного участка		за 2024г.	2 023 354	-	-	(2 023 354)	-	-	-	-	-	-
		за 2023г.	-	2 023 354	-	-	-	-	-	-	-	-
	5550	за 2024г.	16 579 216	16 591 498	1 543 740	(9 355 300)	-	-	X	-	-	2 023 354
Итого	5570	за 2023г.	12 083 354	8 261 943	689 564	(4 455 086)	(631)	-	X	71	-	16 579 216

28

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	-	-	-



Соломатина Евгения Сергеевна
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	6 474	18
Расходы на оплату труда	5620	7 509	4 300
Отчисления на социальные нужды	5630	2 046	1 099
Амортизация	5640	1 811 069	1 797 447
Прочие затраты	5650	698 057	175 033
Итого по элементам	5660	2 525 155	1 977 897
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	2 525 155	1 977 897

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



Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

30

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	312	665	(538)	-	439
в том числе:						
резервы по отпускам	5701	312	665	(538)	-	439



Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна
(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	941 910 879	9 872	-
в том числе:				
банковские гарантии	5801	597 947	9 872	-
поручительство ООО "СЗ Бизнес Контакт"	5802	313 770 978	-	-
поручительство ООО "С-Холдинг"	5803	313 770 978	-	-
поручительство ООО "Техноинвест"	5804	313 770 978	-	-
Выданные - всего	5810	55 003 921	20 458 642	11 000 000
в том числе:				
залог имущества (объекты недвижимости)	5811	23 327 169	20 458 642	11 000 000
поручительство за ООО "СЗ "Бизнес Контакт"	5812	31 676 752	-	-

Руководитель Соломатина Евгения Сергеевна
 (подпись)
 26 марта 2025 года
 (расшифровка подписи)



9. Государственная помощь

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



Соломатина Евгения Сергеевна

(расшифровка подписи)

26 марта 2025 года

**Пояснения к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и
отчету о финансовых результатах за 2024 год**

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «С-Девелопмент»**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «С-Девелопмент» (далее «Общество») за 2024 год.

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С-Девелопмент»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «С-Девелопмент»

Адрес местонахождения (почтовый адрес): 117105, город Москва, внутригородская территория Муниципальный округ Донской, Новоданиловская набережная, дом 6, корпус 1, этаж 2, часть помещения XXVIII, часть комнаты 1В

ИНН: 7726478128

КПП: 772601001

ОКПО: 60187192

Основные виды деятельности Общества в 2024 году:

- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.20)

Общество не осуществляет лицензируемые виды деятельности

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

ООО «СЗ «С-Девелопмент» внесено в единый государственный реестр юридических лиц 02 июня 2021 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 1217700260348

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением внеочередного собрания участников Общества зарегистрирован Устав Общества в новой редакции (протокол № 6/н от 29 января 2024 года).

Среднесписочная численность работающих в Обществе составила:

- в 2024 году — 4 человека;
- в 2023 году — 3 человека.

Единоличный исполнительный орган Общества:

Соломатина Евгения Сергеевна

Должность: генеральный директор

Главный бухгалтер Общества

Кузнецова Елена Саввовна

Состав участников Общества на 31 декабря 2024 года:

№ п/п	Участник	Размер доли (%)	Номинальная стоимость доли (тыс. руб.)
1	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг», ОГРН 1217700109109, ИНН 9715398322, КПП 771501001	100	200

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние общества.

У Общества отсутствуют зависимые общества.

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

2.1. Основа представления информации в годовой бухгалтерской отчетности

Данная годовая бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности.

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2024 год, утвержденная приказом от 30 декабря 2023 года № 03/УП, подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Организационные аспекты учетной политики

Бухгалтерский учет в организации осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области бухгалтерского учета на основании рабочего плана счетов бухгалтерского учета, а также в соответствии с локальными нормативными актами по бухгалтерскому учету, утвержденными в организации.

Для оформления фактов хозяйственной жизни организация применяет типовые формы первичных учетных документов, утвержденные банковским законодательством по операциям с денежными средствами, по прочим операциям — формы первичной учетной документации, утвержденные в организации. Для систематизации и накопления информации, содержащейся в принятых к бухгалтерскому учету первичных учетных документах, организация применяет формы регистров бухгалтерского учета.

В целях обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и отчетности организация проводит инвентаризацию активов и финансовых обязательств в соответствии с порядком, установленным Положением «О порядке проведения и оформления результатов инвентаризации активов и обязательств».

Бухгалтерский учёт активов, обязательств и фактов хозяйственной жизни ведётся в рублях с копейками, без округлений.

Стоимость активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, для отражения в бухгалтерском учёте и отчётности подлежит пересчёту в рубли. Курсовая разница, связанная с расчетами с учредителями по вкладам, в том числе в уставный (складочный) капитал организации, подлежит зачислению в добавочный капитал этой организации. Во всех других случаях курсовая разница подлежит зачислению на финансовые результаты организации как прочие доходы или прочие

расходы. Пересчет стоимости денежных знаков в кассе организации, средств на банковских счетах (банковских вкладах), выраженной в иностранной валюте, по мере изменения курса не производится. Пересчет в рубли иностранной валюты по среднему курсу, исчисленному за месяц или более короткий период, не производится.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета несет руководитель организации.

Бухгалтерский учет организации ведётся главным бухгалтером.

При обработке учетной информации в организации применяется компьютерная техника с программным обеспечением.

Организация не имеет подразделений, выделенных на отдельный баланс.

Денежными эквивалентами в отчетности признаются депозиты до востребования, беспроцентные депозиты, срочные депозиты (со сроком размещения не более 3 месяцев), депозиты сроком свыше 3 месяцев (с условием возможности досрочного их изъятия), аккредитивы.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

Учёт и оценка основных средств и капитальных вложений

Учет основных средств (далее — ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17 сентября 2020 года №204н.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС признаются существенные по величине затраты на проведение ремонта, техосмотра, техобслуживания ОС с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Величина затрат признается существенной, если она превышает 10% первоначальной стоимости основного средства.

Лимит стоимости основных средств установлен 100 000 рублей.

Самостоятельными инвентарными объектами ОС не признаются существенные по величине затраты на проведение ремонтов, восстанавливающих рабочие свойства Объекта до первоначального. В случаях, если в результате проведенного ремонта свойства Объекта были улучшены, такой ремонт может быть признан отдельным Объектом учета ОС.

Неотделимые улучшения в арендованные объекты ОС, произведенные после принятия к учету соответствующего права пользования активом, увеличивают фактическую стоимость этого права пользования по аналогии с учетом реконструкции, модернизации ОС.

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете о первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации ОС и накопленных убытков от обесценения.

Данный способ последующей оценки основных средств применяется ко всей группе основных средств.

Переоценка основных средств не производится. После признания объект основных средств (в том числе инвестиционная недвижимость) оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Общество использует линейный метод начисления амортизации. Принятые сроки полезного использования для основных групп объектов основных средств, приобретенных после введения в действие изменений порядка учета и раскрытия информации, следующие:

Наименование	В годах/месяцах
Здания	25 — 100
Сооружения	1 — 40
Производственные машины и оборудование	5 — 40
Транспорт	1 — 20
Прочие основные средства	1 — 10

Общество проверяет основные средства на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет амортизации нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее — НМА) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Нематериальные активы» ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н.

Учет капитальных вложений в НМА ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета «Капитальные вложения» ФСБУ 26/2020, утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н (в ред. Приказа Минфина России от 30.05.2022 N 87н)

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 14/2022, относится к объектам НМА, если его стоимость больше 100 тыс. руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а капитальные вложения на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они завершены.

В целях контроля за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности и средствами индивидуализации, на которые у организации имеются исключительные права, но которые не соответствуют критериям п. 4 ФСБУ 14/2022 для признания в качестве НМА, их учет ведется на отдельном забалансовом счете.

Для целей бухгалтерского учета НМА классифицируются по видам:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для электронных вычислительных машин;
- базы данных;
- изобретения;
- полезные модели;
- промышленные образцы;
- секреты производства (ноу-хау);
- лицензии и разрешения;
- товарные знаки и иные средства индивидуализации.

Устанавливаются следующие группы НМА:

— для произведений науки, литературы и искусства: научные книги и статьи, аудиовизуальные произведения, произведения дизайна, прочие;

— для программ для ЭВМ: программы, связанные с искусственным интеллектом, программы, связанные с big data, прочие программы.

В отношении прочих видов НМА все объекты одного вида включаются в одну группу.

Фактические затраты, связанные с осуществлением капитальных вложений в несколько объектов НМА, распределяются между ними следующим способом: пропорционально прямым затратам, непосредственно связанным с конкретным объектом НМА.

Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объектов НМА устанавливается исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования.

Амортизация НМА начинает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Учет сырья и материалов

Учет сырья и материалов (далее — материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Единицей бухгалтерского учета сырья и материалов является номенклатурный номер.

Учет основного и вспомогательного сырья и материалов осуществляется без применения учетных цен.

Организация осуществляет формирование фактической себестоимости сырья и материалов без применения счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

Транспортно-заготовительные расходы включаются в фактическую себестоимость сырья и материалов, без применения счета 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей» и субсчета «Отклонение» на счете 10 «Материалы». Транспортно-заготовительные расходы подлежат списанию на расходы текущего периода в случае, когда на момент поступления данных о расходах сырье и материалы выбыли или в случае, когда транспортно-заготовительные расходы невозможно соотнести с конкретными позициями сырья и материалов.

При отпуске и ином выбытии сырья, материалы и возвратные отходы оцениваются по средней себестоимости.

Учет товаров

В состав товаров включаются товары, предназначенные для оптовой и розничной торговли.

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

Товары, приобретенные организацией для оптовой продажи, оцениваются по стоимости их приобретения.

Затраты по заготовке и доставке товаров до центральных складов (баз), производимые до момента их передачи в продажу включаются в фактическую себестоимость товаров.

Формирование фактической себестоимости товаров, приобретаемых для перепродажи, осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости товара».

Учет транспортно-заготовительных расходов осуществляется на счете 41 «Товары» вместе с основной стоимостью товаров. Транспортно-заготовительные расходы подлежат списанию на расходы текущего периода в случае, когда на момент поступления данных о расходах товары выбыли или в случае, когда транспортно-заготовительные расходы невозможно соотнести с конкретными позициями товаров.

При выбытии товары оцениваются по средней стоимости.

Учет готовой продукции и полуфабрикатов

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15 ноября 2019 года №180н.

Оценка готовой продукции и полуфабрикатов осуществляется по фактической производственной себестоимости.

При выбытии готовая продукция и полуфабрикаты оцениваются по средней стоимости.

Методы учета готовой продукции, незавершенного производства, попутной продукции, возвратных отходов и калькулирования себестоимости определяются отдельным организационно-распорядительным документом.

Затраты для целей бухгалтерского учета группируются следующим образом:

- материальные затраты;
- расходы на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- суммы начисленной амортизации;
- прочие затраты.

Заемные обязательства

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06 октября 2008 года №107н.

Организация в момент, когда по условиям договора займа и/или кредита до возврата суммы долга остается 365 (366) дней осуществляет перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную.

Краткосрочная задолженность, которую компания имеет намерение и возможность рефинансировать или отсрочить, имея соответствующее соглашение, не менее чем на 365 (366) дней после отчетной даты, переводится в состав долгосрочной.

В бухгалтерском учёте затраты по займам и кредитам начисляются в сумме причитающихся платежей согласно заключенным организацией договорам займа и кредитным договорам ежемесячно независимо от того, в какой форме и когда фактически производятся указанные платежи.

Данные расходы организации являются ее прочими расходами и подлежат включению в финансовый результат организации, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Доходы от обычных видов деятельности

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №32н, Положением по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденным Приказом Минфина России от 06 мая 1999 года №33н.

Доходами от обычных видов деятельности являются:

- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве договорам соинвестирования в строительство;
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (консультационные, оформительские, юридические и т.п.);
- доходы от выполнения работ по отделке помещений в случаях, если данные работы предусмотрены договорами как отдельный вид дохода застройщика (не включены в цену недвижимости, передаваемой по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи).

Не указанные выше виды доходов относятся к прочим доходам.

Расходы от обычных видов деятельности

Расходами от обычных видов деятельности признаются расходы, связанные с получением доходов от обычных видов деятельности. Все другие расходы подлежат отнесению в состав прочих.

Порядок применения ПБУ 18/02

Учет расчетов по налогу на прибыль ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02, утвержденным Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 года №114н.

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто. При этом сворачиваются отложенные налоговые активы и обязательства, относящиеся к одним и тем же видам активов и обязательств.

Резервы и оценочные обязательства

Учет оценочных обязательств ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы» ПБУ 8/2010, утвержденным Приказом Минфина России от 13 декабря 2010 года №167н.

По состоянию на конец каждого квартала создаются следующие виды оценочных резервов с тем, чтобы стоимость соответствующих активов не была отражена в бухгалтерском балансе в оценке, превышающей их рыночную стоимость:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности, включая авансы, выданные под внеоборотные активы;
- резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов;

В соответствии с ПБУ 8/2010 создаются следующие оценочные обязательства:

- резерв предстоящих расходов на оплату отпусков;

Порядок создания и использования резервов устанавливается отдельными организационно-распорядительными документами организации.

Резерв на ремонт основных средств не создается.

Учет аренды и лизинга

Учет аренды ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным Приказом Минфина России от 16 октября 2018 года №208н.

Организация признает предмет аренды на дату получения предмета аренды в качестве права пользования активом с одновременным признанием обязательства по аренде. Право пользования активом отражается на субсчете «Права пользования активами» к счету 01 «Основные средства».

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

В целях определения приведенной стоимости будущих арендных платежей в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения лизингодателем у поставщика.

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. Решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя;
- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (то есть стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. Решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, принимается отдельно и закрепляется отдельным приказом руководителя.

Право используется, если одновременно выполняются следующие условия:

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

Если организация принимает решение не признавать право пользования активом и обязательство по аренде, то арендные платежи она учитывает в качестве расхода равномерно в течение срока действия договора аренды.

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

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

Объекты учета аренды классифицируются в качестве объектов учета операционной аренды или объектов учета неоперационной (финансовой) аренды с учетом требования приоритета содержания перед формой.

При неоперационной (финансовой) аренде признается инвестиция в аренду в качестве актива на дату предоставления предмета аренды в размере ее чистой стоимости. Далее чистая стоимость инвестиции в аренду увеличивается на сумму начисляемых процентов и уменьшается на сумму фактически полученных арендных платежей.

При операционной аренде прежний порядок учета актива не изменяется в связи с его передачей в аренду, за исключением изменения оценочных значений.

Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки.

В целях определения чистой инвестиции в аренду в общем случае справедливой стоимостью предмета лизинга признается цена его приобретения у поставщика для лизингополучателя.

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

Арендатор по каждому договору аренды единовременно признает на конец года, предшествующему году, начиная с которого применяются положения настоящего раздела, право пользования активом и обязательство по аренде с отнесением разницы на нераспределенную прибыль. При этом ретроспективное влияние на какие-либо другие объекты бухгалтерского учета не признается, сравнительные данные за год, предшествующему году, начиная с которого применяются положения настоящего раздела, не пересчитываются. В целях применения настоящего пункта стоимость права пользования активом принимается равной его справедливой стоимости, а стоимость обязательства по аренде — приведенной стоимости остающихся не уплаченными арендных платежей, дисконтированных по ставке, по которой арендатор привлекал или мог бы привлечь заемные средства на сопоставимых с договором аренды условиях.

Общество применяет положения настоящего раздела начиная с годовой бухгалтерской отчетности за 2023 год.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в отношении

Уровень существенности для раскрытия информации в отчетности и исправления ошибок в бухгалтерском учете

При составлении бухгалтерской отчетности Общество руководствуется критерием существенности, равным 5% от валюты баланса по состоянию на каждую отчетную дату.

2.2. Изменения учетной политики

В 2024 году в учетную политику по бухгалтерскому учету Общества были внесены следующие изменения, что позволило повысить уместность и надежность годовой бухгалтерской отчетности за 2024 год, показатели которой сформированы с учетом таких изменений:

Учетная политика на 2023 год	Учетная политика на 2024 год
Раздел «Нематериальные активы» изложен с учетом ПБУ 14/2007	Раздел «Нематериальные активы» изложен с учетом ФСБУ 14/2022

В бухгалтерской (финансовой) отчетности за первый отчетный период применения ФСБУ 14/2022 организация в соответствии с переходными положениями ФСБУ 14/2022 и ФСБУ 26/2020 не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному. При этом организация проводит соответствующие корректировки, предусмотренные данными переходными положениями, а также единовременную корректировку балансовой стоимости НМА и капитальных вложений в НМА на начало отчетного периода (в межотчетный период). При проведении указанной единовременной корректировки НМА также пересчитываются их первоначальная стоимость, накопленная амортизация и накопленное обесценение.

Иные существенные исправления в учетную политику за 2024 год по сравнению с 2023 годом не вносились.

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года №66н), Таблица 1.1. Пояснений.

У Общества отсутствуют неамортизируемые нематериальные активы.

Обществом не установлено признаков обесценения нематериальных активов, резерв под обесценение нематериальных активов не начислялся и не восстанавливался.

Общество не проводит переоценку нематериальных активов, оценка по первоначальной стоимости.

Ограничения имущественных прав и залоги в отношении нематериальных активов не установлены.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Движение и наличие основных средств и доходных вложений в материальные ценности и соответствующего накопленного износа представлено в Таблице 2.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация о движении и наличии объектов незавершенного строительства и незаконченных операциях по приобретению, модернизации и т.п. основных средств представлена в Таблице 2.2 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Информация об арендованных основных средствах:

№ п/п	Арендованный земельный участок	Договор	Арендная плата
1	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, до Рижской железной дороги, площадью 1 892 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:1001	№М-08-058216 от 07.04.22	254 тыс. руб. в год
2	Земельный участок по адресу: г.Москва, улица Тушинская, земельный участок 19А, площадью 344 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2231	№М-08-059871 от 27.01.23	56 тыс. руб. в год
3	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 134 176 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:45	№77-08/10 от 18.01.23	28 131 тыс. руб. в год
4	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 5 028 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:44	№77-08/11 от 18.01.23	1 542 тыс. руб. в год
5	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 6 751 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2225	№77-08/293 от 22.12.22	2 030 тыс. руб. в год
6	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 611 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2220	№77-08/294 от 22.12.22	178 тыс. руб. в год
7	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 52 157 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2226	№77-08/295 от 22.12.22	12 376 тыс. руб. в год
8	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 61 816 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2221	№77-08/296 от 22.12.22	14 382 тыс. руб. в год
9	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 7 997 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2219	№77-08/297 от 22.12.22	2 357 тыс. руб. в год
10	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 288 695 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2218	№77-08/298 от 22.12.22	56 188 тыс. руб. в год

Перечень основных средств, стоимость которых не погашается:

(тыс.руб.)

№ п/п	Группа основных средств	Стоимость на 31 декабря 2024 года	Стоимость на 31 декабря 2023 года
1	Земельный участок S 36 182 кв.м. 77:08:0005005:2248	2 023 354	2 023 354

Выбытие основных средств (снос зданий и сооружений) раскрыто в таблице 2.1

Выбытие капитальных вложений раскрыто в таблице 2.2

Общество не проводит переоценку основных средств.

По итогам проведения проверки на обесценение основных средств и капитальных вложений установлены признаки обесценения следующих основных средств и начислен резерв:

№ п/п	Основное средство	Стоимость на 31 декабря 2024 года	Сумма резерва
1	Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1553	48 998	48 998
2	Объект незавершенного строительства 77:08:0005005:1554	130 358	130 358

Информация об арендованных основных средствах:

№ п/п	Основное средство	Договор	Арендная плата
1	Комплексная трансформаторная подстанция (КТПн) КТП П К/К 1600/6/0,4 зав. № 1144	№ТУШ-КТПН-55559 от 29.11.23	1 200 тыс.руб. в год

Все объекты основных средств используются в деятельности организации (предоставлены за плату во временное пользование).

Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений:

Вид платежа	На 31.12.2023, тыс.руб	На 31.12.2024, тыс.руб
Аванс	20 466	—
Задаток	4 000	—

3.3. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Информация о наличии и движении финансовых вложений в отчетном периоде представлена в Таблице 3.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Краткосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2024, тыс.руб.					
Наименование организации	Вид вложения	Номер и дата договора	Сумма, тыс.руб.	Обесценение	Процентная ставка
ООО "С-Холдинг"	займ собственнику (участнику) На момент выдачи займа доля владения составляла 50%, на 31.12.2024 доля владения 100%, До 31.12.2025	Договор займа №СДев-СХ/2022/2 от 15.09.22	13 215		2/3 ключевой ставки
ООО "Техноинвест"	займ собственнику (участнику). На момент выдачи займа доля владения составляла 50%. На 31.12.2024 доля владения 0%, До 31.12.2025	Договор займа №СДев-ТИ/2022 от 29.03.22	4 443	4 443	ключевая ставка+2,4%
Итого:			17 658	4 443	

Долгосрочные финансовые вложения по состоянию на 31.12.2024, тыс.руб.

Наименование организации	Вид вложения	Номер и дата договора	Сумма, тыс.руб.	Обесценение	Процентная ставка
ООО "С-Холдинг"	займ собственнику (участнику). На момент выдачи займа доля владения составляла 50%, на 31.12.2024 доля владения 100%, До 30.09.2032	Договор займа №СДев-СХ/2022 от 19.09.22	1 514 498	—	2/3 ключевой ставки
ООО "Бизнес Контакт"	Займ, До 31.12.2037	Договор займа №СД-БК-23 от 13.03.22	60 052	—	13,50%
ООО "С1-Холдинг"	Займ, До 31.12.2037	Договор займа №СД-С1Х-23 от 17.07.23	2 227	2 227	2/3 ключевой ставки
АО "АБ Капитал" Д.У. Комбинированным ЗПИФ "ТФ"	Договор цессии, До 31.12.2027	Договор цессии № ТФ-1-090424 от 09.04.2024 прав требования, вытекающих из Договора займа №РД-СДев/2022 от 14.03.22 (500 000 000 руб.) (15%)	449 545	—	15,00%
Итого:			2 026 322	2 227	

3.4. ЗАПАСЫ

Информация о наличии и движении запасов в отчетном периоде представлена в Таблице 4.1 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Общества отсутствуют залоги запасов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Общество не начисляло резерв под обесценение запасов.

Структура запасов:

№, п/п	Наименование	Балансовая стоимость, тыс.руб.
1	Тушино 1 оч. (общие затраты) (М., Вишневая, вл. 7)	4 840 961,00
2	Тушино 2 оч. (М., Вишневая, вл. 7) (общие затраты)	145 822,00
3	Тушино 2 оч. 1 этап (М., Вишневая, вл. 7)	470 356,00
4	Тушино 2 оч. 2 этап (М., Вишневая, вл. 7)	166 926,00
5	Тушино 2 оч. 2 этап (Школа)	24 041,00
6	Тушино 3 оч. (М., Вишневая, вл. 7)	345 987,00
7	Тушино 4 оч. (М., Вишневая, вл. 7)	289 649,00
8	Тушино 5 оч. (М., Вишневая, вл. 7)	92 205,00
9	Тушино 6 оч. (М., Вишневая, вл. 7)	80 522,00
10	Тушино 7 оч. (М., Вишневая, вл. 7)	433 242,00

11	Офис продаж Тушино 1 очередь	127 913,00
Итого Строительство инвестиционных объектов		7 017 624,00

Авансы, уплаченные организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов.

Вид платежа	На 31.12.2023, тыс.руб	На 31.12.2024, тыс.руб
Аванс	144 069	2 548 322
Предварительная оплата	164	13 529

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Таблице 5.1. Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Резервы по сомнительным долгам на 31 декабря 2024 года составили 2 774 тыс.руб., на 31 декабря 2023 года — 75 тыс.руб., в том числе:

Тыс. руб.

Дебитор	Договор	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
ВЕНТАТЕХ-И ООО	Без договора	—	38
Дубовцев Михаил Александрович ИП	Договор №02-2024/СД от 01.02.24	377	—
Дубовцев Михаил Александрович ИП	Договор №03-2024/СД от 01.02.24	295	—
Киселев Даниил Вячеславович ИП	Без договора	674	—
Кронштадт АО	Договор №К-3-2022/416 от 01.08.22	1 152	—
МосгорБТИ ГБУ (ИНН 7710498023)	Без договора	25	—
ПАО МГТС	Договор №ПМ/ЛКС D23S00220670 от 14.06.23	34	—
Специализированный застройщик СтройКапитал ООО	Договор №Д-06360 от 30.08.24	41	—
СТАБСТРОЙ ООО	Без договора	25	25
СТД ПЕТРОВИЧ ООО	Без договора	6	6
ТД ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ ООО	Без договора	—	5
Шахневич Нина Николаевна ИП	Без договора	145	—
Итого		2 774	75

Крупнейшие дебиторы (за вычетом резерва по сомнительным долгам) представлены в таблице ниже

Тыс. руб.

Дебитор	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
АНТТЕК ООО	1 663 109	48 486
МОСВОДОКАНАЛ АО	492 128	—
МОСВОДОСТОК ГУП	87 696	—
МОСКОВСКАЯ КОНСТРУКТОРСКАЯ КОМПАНИЯ ООО	89 000	—
Ретерра ООО	91 682	29 700
СООРУЖЕНИЯ ООО	20 100	20 100
СТРОЙИНКОМ ООО	15 169	—
СТРОЙРЕГИОНГАЗ ООО	31 635	—

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Денежные средства включают по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 и 2022 г.:

Тыс. руб.

ВИД ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	2024 года	2023 года	2022 года
Денежные средства в рублях в кассе и на счетах в банках	15 343	33 056	31 138
Денежные средства в иностранной валюте на счетах в банках	—	—	—
Итого денежные средства	15 343	33 056	31 138
Денежные эквиваленты:			
Банковские депозиты	—	—	—
Итого денежные средства в составе бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств	15 343	33 056	31 138

Показатель строки 4129 отчета о движении денежных средств представлен следующими платежами:

Тыс. руб.

Прочие платежи	За январь-декабрь 2024 года	За январь-декабрь 2023 года
Налог на землю	2 698	—
Налог на имущество	106 582	150 007
Авансовый платеж на Единый налоговый счет	—	2 000
Пени, штрафы, неустойки	983	200
НДС свернуто	1 458 910	548 909
Госпошлины	3 568	15
Пожертвования	10 000	—
Итого по строке 4129	1 582 741	701 131

Обязательства выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетные даты оценены в рублях по курсу ЦБ РФ, отсутствуют.

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы представлены следующим образом:

Тыс. руб.

Вид актива	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Расходы будущих периодов	—	4 408	126
НДС налогового агента	24	—	—

По состоянию на 31 декабря 2024 года, 31 декабря 2023 года у Общества отсутствуют прочие внеоборотные активы.

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов уставный капитал Общества составлял 200 тыс. рублей.

В течение 2024 года произошла смена участника Общества: на основании сделки от 22.02.2024 Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест» продало долю в размере 50% Обществу с ограниченной ответственностью «С-Холдинг».

Процент полностью оплаченных долей по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 гг. составил: 100%.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов у Общества не формировался добавочный капитал и резервный капитал.

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

На 31 декабря 2024 года

тыс. руб.

Займодавец / Кредитор	Реквизиты договора, сумма по договору	Сумма кредита и процентов	Дата возврата займа/кредита	Классификация (долгосрочный/краткосрочный)	Годовая процентная ставка, сумма начисленных процентов за год	Недополученные средства по договору
АО «Банк ДОМ.РФ»	90-370/КЛ-21 от 11.02.2022, 313 770 978	Кредит 17 820 318, Проценты 2 258 662	30.09.2030 - 30.06.2037	Долгосрочный	Различается по сублимитам, 1 543 740	295 950 660
Итого	X	20 078 980	X	X	1 543 740	295 950 660

На 31.12.2023г. задолженность по кредитам составила 7 405 525 тыс., руб., в том числе: основная задолженность в сумме 6 690 603 тыс. руб., и 714 922 тыс. руб. — задолженность по процентам. Кредитор — АО «Банк ДОМ.РФ», кредитный договор № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022.

На 31.12.2022 задолженность — 2 987 998 тыс. руб., в том числе: основная задолженность 2 962 434 тыс.руб., и 25 565 тыс.руб. – задолженность по процентам.

Порядок возврата кредита предусмотрен статьей 6 Кредитного договора (в редакции Дополнительного соглашения № 20 от 23.09.2024г.): возврат задолженности осуществляется в даты раскрытия счетов эскроу после ввода объектов в эксплуатацию. Планируемые сроки погашения:

Номер очереди	На 31.12.2024 (в редакции Дополнительного соглашения № 20 от 23.09.2024г.)
1-я очередь	30.09.2028
2-я очередь	31.03.2030 - Подэтап 1, 31.12.2031 - Подэтап 2
3-я очередь	30.06.2033
4-я очередь	31.03.2034
5-я очередь	31.12.2034
6-я очередь	31.12.2035
7-я очередь	30.06.2037

С АО «Банк ДОМ.РФ» был заключен договор о последующей ипотеке № 1407/370-21 от 15.08.2022г., заложенное имущество — земельные участки с кадастровыми номерами 77:08:0005005:44 площадью 408 900 +/- 224 кв.м., и 77:08:0005005:45 площадью 191 800 +/- 153 кв.м. В рамках договора Банк согласился предоставить Обществу кредит в размере 276 583 227 000 (двести семьдесят шесть миллиардов пятьсот восемьдесят три миллиона двести двадцать семь тысяч) рублей 00 копеек.

Дополнительным соглашением № 11 от 23.09.2024г. сумма предоставляемого Банком кредита увеличена до 313 770 977 556 рублей 95 копеек, заложенное имущество – земельные участки, объекты недвижимости по адресу: город Москва, ул.Вишневая, дом 7 и город Москва, Сходненский тупик, дом 1, которое оценено Банком на общую сумму 13 810 171 000 рублей 00 копеек.

Кроме того, с собственниками (участниками) Общества, а также с ООО «СЗ «Бизнес Контакт» Банк заключил договоры поручительства на общую сумму кредита, предусмотренную Кредитным договором № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022

Кроме того, с собственниками (участниками) Общества Банк заключил договоры залога долей и договоры опциона в отношении долей каждого из участников в уставном капитале Общества». В случае невыполнения Обществом условий договора по предоставлению Банку в установленный договором срок установленных договором документов, Банк акцептует оферту и приобретает у участников Общества за установленную в договоре цену доли в уставном капитале Общества.

В 2023 году заёмщиком ООО «Бизнес Контакт» был частично погашен заём по договору:

— №СД-БК-23 от 13.03.22 на сумму 472 тыс. руб., займодавец — Общество. В то же время денежными средствами в сумме 472 тыс. руб. Обществом была частично погашена задолженность по кредитному договору.

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается в Таблице 5.3 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах. Крупнейшие кредиторы представлены в таблице ниже

Кредитор	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года
ТУ Росимущества (арендные обязательства по ФСБУ 25/2018)	631 799	659 221
ТУ Росимущества (договор купли-продажи земельного участка)	—	2 023 354
ММП имени В.В.Чернышева АО	4 253 249	6 288 000
Нектарин Управляющая компания ООО	41 759	—
МР Групп АО	27 801	10

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

Задолженность по налогам по состоянию на 31 декабря включает:

НАЛОГ	2024 года	2023 года	2022 года
Налог на землю	1 012	—	—
Налог на имущество	16 681	26 847	39 941
Налог на добавленную стоимость	3 281	6 029	1 360
Итого	20 974	32 876	41 301

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам.

В 2024 г. и в 2023 г. общество не участвовало в судебных разбирательствах ни со стороны ответчика, ни со стороны истца.

В 2024 г. и в 2023 г. в Обществе проходили камеральные проверки по налогу на прибыль в связи с убытками от текущей деятельности.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99),

себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2024 и 2023 годы представлена ниже (ПБУ 10/99):

2024 ГОД:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Тыс.руб.	
			Валовая прибыль (убыток)	Место реализации (РФ/не РФ)
Сдача в аренду объектов недвижимости	137 225	(1 809 718)	(1 672 494)	РФ
Итого	137 225	(1 809 718)	(1 672 494)	

2023 ГОД:

Виды деятельности	Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и других аналогичных платежей)	Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, относящаяся к данному виду выручки	Тыс.руб.	
			Валовая прибыль (убыток)	Место реализации (РФ/не РФ)
Сдача в аренду объектов недвижимости	149 446	(1 801 091)	(1 651 645)	РФ
Итого	149 446	(1 801 091)	(1 651 645)	

Информация о себестоимости произведенных и реализованных в отчетном периоде товаров (работ, услуг) в разрезе элементов затрат представлена в Таблице 6 Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Себестоимость была представлена следующими статьями:

Тыс.руб.		
Статьи затрат по себестоимости	2024 год	2023 год
Амортизация основных средств	1 809 392	1 797 452
Амортизация нематериальных активов	160	—
Прочие расходы	166	3 645
Итого себестоимость	1 809 718	1 801 091

Управленческие расходы были представлены следующими статьями:

Тыс.руб.		
Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Затраты на оплату труда	7 509	4 300
Отчисления на социальные нужды	2 046	1 099
Амортизация нематериальных активов	1 516	—
Налоги и сборы	96 380	136 914
Юридические и нотариальные услуги	8 614	2 062
Консультационные услуги	18 338	18 898
Коммунальные и эксплуатационные расходы	24 127	3 285
Прочие затраты	13 557	10 247
Итого управленческие расходы	172 087	176 805

Коммерческие расходы были представлены следующими статьями:

Тыс.руб.		
Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Расходы на рекламу	340 473	—
Субсидирование ипотеки	81 985	—
Услуги агентов, брокеров, риелторов	106 438	—
Расходы на продажу	3 121	—
Прочие коммерческие расходы	11 333	—
Итого коммерческие расходы	543 350	—

3.13. ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

В течение 2023-2024 гг. были произведены и понесены следующие доходы и расходы:
Тыс. руб.

Прочие доходы	2024 год	2023 год
Доходы от реализации прав требования	537 545	—
Изменение условий аренды земельного участка	8 493	—
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества (проценты по сделкам неснижаемого остатка на банковских счетах)	312	1 377
Проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств Общества (проценты по договорам займа)	195 240	209 938
Восстановление резерва по сомнительным долгам	204	309
Оценочные обязательства по оплате труда	236	10
Прибыль (убыток) прошлых лет	—	8
Прочие доходы	1 124	—
Итого проценты к получению и прочие доходы	743 156	211 642

Тыс.руб.

Прочие расходы	2024 год	2023 год
Доходы от реализации прав требования	537 545	—
Процентные расходы по ФСБУ 25/2018	83 196	83 243
Начисление резерва под обесценение ОС	179 355	25
Начисление резерва под обесценение финансовых вложений	6 671	—
Начисление резерва сомнительных долгов	2 909	—
Госпошлины	1 866	264
Пени, штрафы по налогам и взносам	980	203
Пени, штрафы, неустойки по хозяйственным договорам	8	9
Банковские комиссии	213	5 883
Погашение оценочных обязательств по оплате труда	—	15
Прочие внереализационные расходы	167	657
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	—	143
Прочие внереализационные расходы (не учитываемые в целях налогообложения)	17 266	447
Итого проценты к выплате и прочие расходы	830 176	90 889

3.14. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

В 2024 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Тыс.руб.

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, в тыс. рублей
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	665
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	(538)
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	2 909
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	(210)
Резерв под обесценение ОС	Начислен резерв	179 355
Резерв под обесценение ОС	Списан резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Списан резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Начислен резерв	6 671
Резерв под обесценение финансовых вложений	Списан резерв	—

3.15. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

В 2024 году Обществом получен налоговый убыток 2 187 633 тыс. рублей (в 2023 году: в размере 1 617 196 тыс. рублей).

Тыс. руб.

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
Убыток / прибыль до налогообложения, по бухгалтерскому учету	(2 474 950)	(1 707 698)
Сумма условного дохода по налогу на прибыль	494 990	341 540
Постоянные разницы отчетного периода:		
Создание резервов	—	(25)
Восстановление резерва	38	309
Расходы непроизводственного характера	(18 276)	(610)
Прочие разницы	—	—
Итого постоянные разницы	(18 232)	(326)
Временные разницы отчетного периода:	842 832	341 475
Налогооблагаемый убыток, налоговый учет	(2 187 633)	(1 617 196)
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Налог на прибыль	—	—

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового актива	2 018 137	1 145 821	791 510

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Тыс. руб.

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового обязательства	260 682	231 197	218 361

Влияние ставки 25%, которая будет применяться с 01.01.2025, на отложенные налоги составляет 351 491 тыс. руб.

3.16. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

3.17. УЧЕТ АРЕНДЫ

Для раскрытия информации по арендованному и арендуемому имуществу не существенной принимается величина актива и обязательства, если по отдельности они составляют менее 5% от валюты баланса;

— ежемесячная совокупная сумма расходов по амортизации права пользования актива и процентов начисленных по обязательству отличается не более чем на 10 % от ежемесячной арендной платы.

В указанном случае арендные платежи признаются в качестве расхода равномерно в течение срока аренды, без отражения в учете предмета аренды в качестве права пользования активом и обязательства по аренде.

Раскрытия по арендованному имуществу:

Тыс.руб.

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Срок аренды	Вид деятельности, для которого арендовано	Расходы на аренду в	Процентная ставка, основание для выбора
--------------	-----------------------	---------------	-------------	---	---------------------	---

					текущем периоде	
ИП Литвинов Виктор Викторович	Договор №С- 01/04/23 от 31.03.23	Нежилое помещение по адресу: г. Москва, Новоданиловская набережная, дом 6, корпус 1, этаж 2, часть помещения XXVIII, часть комнаты 1В 1	31.01.2025	Предоставление в аренду основных средств	180	—

Переменные арендные платежи не применяются.

Помимо этого, Общество признает предмет аренды в качестве права пользования активом и признает обязательство по аренде по следующим договорам. Применяемая процентная ставка для расчета процентных расходов - 12,9%:

Тыс.руб.				
№ п/п	Арендованный земельный участок	Договор	Арендная плата	Планируемый срок аренды
1	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, до Рижской железной дороги, площадью 1 892 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:1001	№М-08-058216 от 07.04.22	254 тыс. руб. в год	11.03.2071
2	Земельный участок по адресу: г.Москва, улица Тушинская, земельный участок 19А, площадью 344 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2231	№М-08-059871 от 27.01.23	56 тыс. руб. в год	31.12.2037
3	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 134 176 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:45	№77-08/10 от 18.01.23	28 131 тыс. руб. в год	31.12.2030
4	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 5 028 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:44	№77-08/11 от 18.01.23	1 542 тыс. руб. в год	31.12.2031
5	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, вл. 7, площадью 6 751 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2225	№77-08/293 от 22.12.22	2 030 тыс. руб. в год	31.12.2036
6	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 611 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2220	№77-08/294 от 22.12.22	178 тыс. руб. в год	31.12.2027
7	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 52 157 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2226	№77-08/295 от 22.12.22	12 376 тыс. руб. в год	31.12.2032
8	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 61 816 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2221	№77-08/296 от 22.12.22	14 382 тыс. руб. в год	31.12.2031
9	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 7 997 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2219	№77-08/297 от 22.12.22	2 357 тыс. руб. в год	31.12.2031
10	Земельный участок по адресу: г.Москва, Вишнёвая улица, площадью 288 695 кв.м, кад.номер 77:08:0005005:2218	№77-08/298 от 22.12.22	56 188 тыс. руб. в год	31.12.2036
11	Комплексная трансформаторная подстанция (КТПн) КТП П К/К 1600/6/0,4 зав. № 1144	№ТУШ-КТПн-55559 от 29.11.23	1 200 тыс. руб. в год	18.01.2027

Раскрытия по имуществу, переданному в аренду на 31 декабря 2024 года.

Арендатор	Дата и номер договора	Объект аренды	Срок аренды	Вид деятельности, для которого арендовано	Проценты начисленные	Процентная ставка, основание для выбора
АО «ММП имени В.В.Чернышева»	№2-2021 от 12.07.21	Здания, сооружения, помещения по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, строения 75, 22, 56, 29, 18, 71, 106Б, 81, 129, 22А, 99, 8, 52, 12, 1Б, 57, 87, 74, 26А, 70А, 33, 78, 62, 94, 4, 3, 73, 37, 72, 30, 26, 106, 61, 77, 10, 227, 73А, 4А, 8В, 4Б, 19, 17, 243, 116, 23, 16, 32, 42, 7, 69, 41, 4А-Б, 4Б-Г, 98А, 55, 102А, 72А, 93, 36, 1А, 27, 25, 70, 14, 1, 10А, 28, 38, 39А, 73Б, 21, 2, 79, 19А, 5, 83, 39, 24, 82, 59, 97, 48, 13, 72Б, Сходненский тупик, д.1	12.07.2026	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «ММП имени В.В.Чернышева»	№87/4-2024 от 01.10.24	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.87	31.01.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «ММП имени В.В.Чернышева»	№24-2024/СД от 01.06.24	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.1	30.04.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «Кронштадт»	№К-3-2022/416 от 01.08.22	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.25А	11 месяцев, автоматическая пролонгация на следующие 11 месяцев	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «Кронштадт»	№04-2024/СД от 20.02.25	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.128	30.09.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «ОДК-Климов»	№35 от 30.12.12	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.1	Автоматическая пролонгация	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «ЦАТ»	№ 11-2024/СД от 01.08.24	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.5	30.06.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
АО «ЦАТ»	№ 10-2024/СД от 01.08.24	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая, д.7, стр.18	30.06.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
ПАО «Вымпел-Коммуникации»	№ 10-2024/СД от 01.08.24	Крыша здания, по адресу: г.Москва,	28.02.2025	Телекоммуникации	—	—

		ул.Вишневая , д.7, стр.3А				
АО «РТ- Пожарная безопасность»	№05- 2024/СД/1502 -2024-00229 от 13.11.2024	Помещения по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.3А	30.09.2025	Производственные и сопутствующие цели	—	—
ООО УК «МОСТ»	№07-2024/СД от 01.04.2024	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.18	28.02.2025	Аренда офиса	—	—
ООО УК «МОСТ»	№08-2024/СД от 01.05.2024	Здание, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.3А	31.03.2025	Аренда офиса	—	—
ООО «Т2 Мобайл»	№ MS5192 от 15.12.22	Крыша здания, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.3А	31.10.2025	Телекоммуникаци и	—	—
ООО «ТрансСпецАвто -Казань»	№ 12П-2024/СД от 01.06.24	Площадка между строениями по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.57 и стр.8	30.04.2025	Размещение транспортных средств	—	—
ООО «РТ- ТехСервис	№ 09П-2024 от 11.11.24	Крыша здания, по адресу: г.Москва, ул.Вишневая , д.7, стр.3А	31.08.2025	Размещение транспортных средств	—	—

Переменные арендные платежи не применяются.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

В процессе осуществления финансово-хозяйственной деятельности Общество производит операции с обществами, которые являются связанными сторонами.

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

Лицо, в отношении которого раскрывается информация	Собственники, бенефициары	Подтверждающие документы
I. Организация-контрагент (Заказчик)		
Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «С- Девелопмент» ИНН 7726478128	Общество с ограниченной ответственностью "С-Холдинг" ИНН 9715398322	Список участников
II. Лица, являющиеся собственником организации-контрагента*		
Общество с ограниченной ответственностью "С- Холдинг"	Тимохин Роман Сергеевич ИНН 504790187893	Список участников

ИНН 9715398322	Доля: 77,5%	
----------------	-------------	--

Операции со связанными сторонами в 2022 году, 2023 году и 2024 году:

№ п/п	Полное фирменное наименование или ФИО связанной стороны	Операция	Объем операций в 2022 году	Объем операций в 2023 году	Объем операций в 2024 году	Остатки операций на 31.12.2024г., комментарии
1	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	Выдача займа связанной стороне, договор займа № СДев-СХ/2022 от 19.09.2022	Сумма займа 1 260 000 тыс.руб., начисленные проценты 4 142 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 85 856 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 164 498 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	1 514 499 тыс.руб. Возврат займа не ранее 30.09.2037
	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	Выдача займа связанной стороне, договор займа № СДев-СХ/2022/2 от 15.09.2022	Сумма займа 500 тыс.руб., начисленные проценты 6 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	Выдан заем на сумму 9 100 тыс.руб. Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 120 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 1 301 тыс.руб. Ставка 2/3 ставки ЦБ	31 215 тыс.руб. Возврат займа не ранее 31.12.2025
	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	Залог доли 50% в УК ООО «СЗ «С-Недвижимость» банку АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору Залога Доли от 13.07.2022 № 1409/370-21. В связи с продажей доли ООО «Техноинвест» в пользу ООО «С-Холдинг», в стадии подписания находится доп.соглашение об увеличении заложенной доли ООО «С-Холдинг» до 100% в АО «Банк ДОМ.РФ»	Номинальная стоимость заложенной доли 100 тыс.руб., будет увеличена до 200 тыс.руб.		В стадии подписания находится доп.соглашение об увеличении заложенной доли ООО «С-Холдинг» до 100% в АО «Банк ДОМ.РФ»	
	Общество с ограниченной ответственностью «С-Холдинг»	Поручительство ООО «С-Холдинг» за ООО «СЗ «С-Девелопмент» перед АО «Банк ДОМ.РФ» по договору № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022	Заключен договор поручительства № 1108/370-21 от 13.07.2022	Операции отсутствуют		Солидарная ответственность перед Банком-кредитором до 30.06.2040г.
	Общество с ограниченной	Соглашение от 06.12.2022 о предоставлении	Номинальная стоимость доли 100 тыс.руб.	Операции отсутствуют	Готовится оформление доп.соглашения о	

	ответственность «С-Холдинг»	и опциона на заключение ДКП (опцион на покупку) в отношении доли 50% в УК ООО «СЗ «С-Девелопмент»			предоставлении опциона на заключение ДКП в части концентрации доли с 50% до 100% в уставном капитале ООО «СЗ «С-Девелопмент»	
2	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	Выдача займа связанной стороне, договор займа №СДев-ТИ/2022 от 29.03.22. С 20.12.2024 ООО «Техноинвест» не является собственником ООО «СЗ «С-Девелопмент»	Сумма займа 2 000 тыс.руб., начисленные проценты 87 тыс.руб. Ставка 9,5%	Выдан заем на сумму 700 тыс.руб. Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 244 тыс.руб. Ставка 9,5%	Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 452 тыс.руб. Ставка 9,5%	3 483 тыс.руб. Возврат займа не позднее 31.12.2025
	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	Залог доли 50% в УК ООО «С-Недвижимость» банку АО «Банк ДОМ.РФ» по Договору Залога Доли от 13.07.2022 № 1408/370-21. С 20.12.2024 ООО «Техноинвест» не является собственником ООО «СЗ «С-Девелопмент»	Номинальная стоимость заложенной доли 100 тыс.руб.	Операции отсутствуют	Готовится расторжение договора залога доли в связи с продажей доли ООО «Техноинвест» в пользу ООО «С-Холдинг»	
	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	Поручительство ООО «Техноинвест» за ООО «С-Девелопмент» перед АО «Банк ДОМ.РФ» по договору № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022. С 20.12.2024 ООО «Техноинвест» не является собственником ООО «СЗ «С-Девелопмент»	Заключен договор поручительства № 1107/370-21 от 13.07.2022	Операции отсутствуют	Готовится расторжение договора залога доли в связи с продажей доли ООО «Техноинвест» в пользу ООО «С-Холдинг»	
	Общество с ограниченной ответственностью «Техноинвест»	Соглашение от 06.12.2022 о предоставлении опциона на заключение ДКП (опцион на покупку) в	Номинальная стоимость доли 100 тыс.руб.	Операции отсутствуют	Готовится расторжение договора опциона в связи с продажей доли ООО «Техноинвест» в	

		отношении доли 50% в УК ООО «С-Девелопмент»			пользу ООО «С-Холдинг»	
3	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес Контакт»	Выдача займа связанной стороне по Договору займа №СД-БК-23 от 13.03.23 (13,5%) (472 000 000 руб.) (31.12.37)	Операции отсутствуют	Выдан заем на сумму 472 000 тыс.руб. Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 52 585 тыс.руб. Ставка 13,5%. Заем в сумме 472 000 тыс.руб. возвращен	Начислены и капитализированы проценты по договору займа в сумме 7 467 тыс.руб. Ставка 13,5%.	56 174 тыс.руб. Возврат займа не позднее 31.12.2037
	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес Контакт»	Поручительство о ООО «СЗ «Бизнес Контакт» за ООО «СЗ «С-Девелопмент» по договору поручительства № 186/370-23 от 14.03.2023г.	Операции отсутствуют	Поручительство по кредитному договору № 90-370/КЛ-21 от 11.02.2022г.		
	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бизнес Контакт»	Поручительство о ООО «СЗ «С-Девелопмент» за ООО «Бизнес Контакт» по договорам поручительства № 1653/407-23 от 19.12.2023 и № 1661/55653-23 от 19.12.2023г.	Операции отсутствуют	Поручительство по кредитному договору № 90-407/КЛ-23 от 19.12.2023г.		
4	Соломатина Евгения Сергеевна	Работа по срочному трудовому договору от 05.10.2021	Начисление заработной платы в сумме 360 тыс.руб.	Начисление заработной платы в сумме 361 тыс.руб.	Начисление заработной платы в сумме 357 тыс.руб	

По состоянию на 31 декабря 2024 года владельцами долей в уставном капитале ООО «СЗ «С-Девелопмент» (далее — «Общество») является ООО «С-Холдинг»

К основному управленческому персоналу относятся:

- генеральный директор
- главный бухгалтер
- заместитель главного бухгалтера
- руководитель проекта

Вознаграждение основному управленческому персоналу составили в 2024 и 2023 гг.:

Тыс. руб.

Показатель	Общая величина вознаграждений	
	2024	2023
Краткосрочные вознаграждения, в том числе	8 197	4 691

Оплата труда	5 311	3 477
Премии	1 694	500
Отчисления с оплаты труда	943	540
Ежегодный оплачиваемый отпуск	249	174
Долгосрочные вознаграждения, в том числе:	—	—
ИТОГО	8 197	4 691

5. СОПОСТАВИМЫЕ ДАННЫЕ

Для обеспечения сопоставимости данных за 2024 год с данными за предшествующий год соответствующие данные годовой бухгалтерской отчетности (в части Отчета о финансовых результатах) были скорректированы в связи с изменениями в формах отчетности, оказавшими влияние на финансовые показатели:

Наименование статьи (код строки)	Сумма до корректировки	Корректировка	Сумма с учетом корректировки
Отчет о финансовых результатах за январь-декабрь 2023 года			
Себестоимость продаж (строка 2120)	(3 650)	(1 797 442)	(1 801 091)
Управленческие расходы (строка 2220)	(1 974 247)	(1 797 441)	(176 806)

6. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И УСЛОВНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на дату составления отчетности у Общества отсутствуют незавершенные судебные дела.

После отчетной даты (31.01.2025 года) в одном крыле здания по адресу: город Москва, Сходненский тупик, дом 1 произошел пожар. На дату составления годовой бухгалтерской отчетности информация о повреждениях и сумме ущерба уточняется, однако, по предварительной оценке, размер ущерба не окажет существенного влияния на финансовое состояние Общества, денежные потоки или результаты деятельности Общества. Размер ущерба не превысит сумму 300 миллионов рублей.

7. ИНФОРМАЦИЯ О ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И РЕОРГАНИЗАЦИИ ОБЩЕСТВА

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о мероприятиях, направленных на прекращение деятельности.

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

8. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

8.1. Информация о сегментах

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, сегменты отсутствуют

8.2. Информация о существенных денежных потоках Общества между ним и хозяйственными обществами, являющимися по отношению к нему дочерними, зависимыми и основными

тыс.руб.

Показатели	За 2024 год	За 2023 год
Поступление денежных средств от основного и дочерних обществ:	—	—
Финансовая деятельность:	—	—
получение кредитов и займов от других лиц;	—	—
Направление денежных средств основному и дочерним обществам:	(2 700)	(9 800)
Инвестиционная деятельность:	(2 700)	(9 800)
выдача займов участникам	(2 700)	(9 800)
Финансовая деятельность:	—	—
возврат кредитов и займов, полученных от других лиц.	—	—

8.3. Существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета

У Общества в отчетном периоде отсутствовали существенные отступления от действующих в РФ правил бухгалтерского учета.

8.4. Малое предпринимательство

Общество является субъектом малого предпринимательства, не эмитирующим публично размещаемые ценные бумаги, и не применяет упрощенную систему учета и составления отчетности.

8.5. Публикация отчетности

Организация не является публичным акционерным обществом, государственной корпорацией, государственной компанией, саморегулируемой организацией, эмитентом облигаций или иных ценных бумаг, размещаемых на организованных торгах. Общество не публикует отчетность в открытых источниках

9. ОЦЕНКА СПОСОБНОСТИ ОБЩЕСТВА ПРОДОЛЖАТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ НЕПРЕРЫВНО

Обстоятельства, влияющие на непрерывность деятельности: отрицательные чистые активы свыше трех лет (в тыс.руб.)

- 31 декабря 2024 года — 5 297 626 тыс. руб.;
- 31 декабря 2023 года — 3 665 508 тыс. руб.;
- 31 декабря 2022 года — 2 299 284 тыс. руб.

Указанный факт связан с тем, что основная деятельность Общества связана с реализацией долгосрочного инвестиционного проекта: на площади 60 гектаров по адресу: город Москва, улица Вишневая, владение 7 планируется построить 7 многофункциональных комплексов с жилыми и нежилыми зданиями, помещениями, социальными объектами (дошкольными образовательными учреждениями, школами, поликлиникой, физкультурно-оздоровительным комплексом, торговыми центрами).

Строительство недвижимости является длительным и капиталоемким видом экономической деятельности, поэтому на начальном этапе проекты по возведению объектов недвижимости часто финансируются за счет кредитных (заемных) средств.

Указанные обстоятельства приводят к тому, что в инвестиционной фазе (фазе строительства) Общество еще не имеет доходов, однако несет значительные расходы, необходимые для реализации инвестиционного проекта и получения доходов в будущем.

Соответственно, наличие убытков на начальном этапе является характерной и неотъемлемой чертой строительной деятельности и не свидетельствует об отсутствии намерений получить доход в будущем. Согласно плановым показателям проекта, ожидаемая доходность обеспечивает покрытие накопленных расходов в периоде окончания строительства объектов. По оценке руководства Общества в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно в следующие 12 месяцев.

Таким образом, Общество планирует продолжать деятельность непрерывно до завершения реализации инвестиционного проекта.

Планы руководства по выходу из сложившейся ситуации заложены в финансовую модель проекта, в результате реализации инвестиционного проекта планируются маржинальность порядка 12%. Данная маржинальность позволит погасить банковский кредит и проценты, вернуть займы и проценты по ним, погасить накопленные убытки и заплатить причитающиеся в бюджет РФ налоги.

Продолжительное ведение специальной военной операции оказало существенное влияние на уровень деловой активности.

Нами проведена оценка способности Общества продолжать деятельность непрерывно в связи с ведением СВО. Нами оценены следующие факторы:

1. Зависимость от привлечения заемных средств и последствия влияния ставки, возможность сохранения текущих ставок или привлечения заемных средств из иных источников по иным ставкам, как повлияет указанный момент на деятельность и не завершится ли он
2. Влияние изменения курса иностранных валют;
3. Отключение РФ от системы Swift, заморозка активов на иностранных счетах;
4. Перебои с поставками сырья/материалов, в том числе по главным подрядчикам и субподрядчикам каждой компании;
5. Изменение состава покупателей (процент тех обществ, с которыми будут расторгнуты все контракты);

Руководство Общества рассчитывает, что сложившаяся ситуация не окажет значительного влияния на финансовое состояние, движение денежных средств и результаты деятельности Общества. За периоды действия повышенной ключевой ставки Центрального банка РФ на банковских счетах граждан РФ по состоянию на 01 января 2025 года накопилось 48 196 миллиардов рублей. Данные денежные средства размещены под высокую процентную банковскую ставку. По прогнозам аналитиков, денежной массы в таком объеме будет достаточно для покупки всех квартир, нераспроданных в новостройках Российской Федерации. После окончания СВО, нормализации международных отношений, восстановления старых и налаживания новых торговых потоков, снижения ключевой ставки Центрального банка РФ держать денежные средства на банковских счетах может стать не достаточно

выгодно, и значительная денежная масса вернется в рынок, в том числе в рынок недвижимости. Кроме того, после окончания СВО планируется приток в Российскую Федерацию релокантов, которые покинули страну в 2022 году и не смогли надолго обосноваться за границей, и которым необходимо будет заново приобретать проданную ранее недвижимость.

Таким образом, руководство Общества надеется, что указанные выше события не повлияют на способность Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

У Общества отсутствуют иные признаки, указывающие на несоблюдение принципа непрерывности деятельности. Общество планирует продолжать свою деятельность непрерывно в течение как минимум последующих 12 месяцев.

10. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий, которые могли бы оказать существенное влияние на финансово-хозяйственную деятельность Общества, после отчетной даты не произошло.

Дивиденды за 2024 год после 31 декабря 2024 года не объявлялись и не выплачивались.

В период после отчетной даты крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений, после отчетной даты не осуществлялись.

В период после отчетной даты решения об эмиссии акций и иных ценных бумаг не принимались.

В период после отчетной даты решения о ликвидации Общества года не принимались.

В период после отчетной даты у Общества не возникали чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества.

11. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие. Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Факторы, которые могут повлиять на достижение стратегических целей, могут быть классифицированы следующим образом.

Внешние риски

Риски, связанные с политической и экономической обстановкой в России, являются существенными для Общества в связи с тем, что большая часть бизнеса Общества связана с деятельностью на территории Российской Федерации.

Основные страновые риски связаны с макроэкономической нестабильностью России, неопределенностью ситуации на внешних рынках, падением цен на нефть, санкциями западных стран и ответными мерами РФ.

Политические и социальные риски Общества связаны с:

- геополитической напряженностью из-за ситуации вокруг Украины,

- оттоком капитала, останавливающим инвестиционную активность,
- общим ослаблением экономики, дефицитом бюджета,
- ростом цен, падением спроса, снижением доходов населения,
- организованной преступностью, коррупцией и социальной нестабильностью, что может создать неопределенность и привести к удорожанию ведения бизнеса.

Будущее экономическое развитие Российской Федерации в значительной мере зависит от эффективности решений, принимаемых Правительством РФ.

Руководство Общества не в состоянии предвидеть все возможные изменения, которые могут оказать влияние на российскую экономику, и, соответственно, эффект такого влияния на будущее финансовое положение Общества.

Юридические риски и неопределенность

Риски, связанные с российской законодательной системой включают, в различной степени, следующее:

- пробелы в нормативно-правовой базе, вызванные задержками в принятии новых законов;
- ужесточение госрегулирования и повышение налоговой нагрузки;
- непоследовательная судебная практика в отношении обеспечительных мер, которая может нарушить ведение нормальной деятельности;
- недостатки необходимой законодательной базы в сфере корпоративного права, рынка ценных бумаг в Российской Федерации могут ограничить возможности для привлечения капитала в будущем;
- ответственность акционера в соответствии с корпоративным правом Российской Федерации может привести к тому, что Общество будет нести финансовую ответственность за обязательства своих дочерних предприятий.

В условиях роста общей неуверенности и снижения экономической активности может продолжиться дальнейшее сокращение инвестиций в основной капитал.

Правовые риски

Общество не может гарантировать отсутствие негативных изменений в российском законодательстве в долгосрочной перспективе, поскольку большинство рискообразующих факторов находятся вне контроля Общества.

Экологические риски

Деятельность Общества сопряжена с потенциальным риском нанесения ущерба окружающей среде или ее загрязнения, что, как следствие, может привести к возникновению гражданской ответственности и необходимости проведения работ по устранению такого ущерба.

Инфляционный риск

Расчетная инфляция в 2024 году в России составляет не менее 18%.

Общество испытывает инфляционный рост стоимости сырья и материалов, затрат на транспортировку, электроэнергию, оплату труда.

При возникновении инфляционного риска возможно снижение выручки и чистой прибыли, а также рост затрат по основной деятельности и прочих расходов.

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако

Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений.

Валютный риск

Падение курса и покупательной способности национальной валюты, повышенная волатильность на валютном рынке влияют, прежде всего, на экономику России в целом, а значит и на деятельность Общества. Учитывая большую взаимосвязь Общества с различными структурами российской экономики, можно ожидать, что резкое снижение курса рубля по отношению к доллару США и другим мировым валютам существенно отразится на положении Общества.

Курс рубля подвержен волатильности. Обязательства Общества в настоящее время в значительной мере номинированы в евро, и обесценение рубля по отношению к евро в будущем приведет к убыткам от курсовых разниц. Укрепление евро по отношению к рублю в будущем негативно отразится на чистой прибыли Общества.

Кредитный риск

Кредитный риск Общества — это риск финансовых потерь в случае невыполнения покупателем обязательств по договору или нарушения контрагентом обязательств по финансовому инструменту. Кредитный риск возникает по дебиторской задолженности покупателей и заказчиков и займам связанным сторонам.

Процентный риск

Кризис банковской системы в Российской Федерации, банкротство любого из банков, в котором у Общества имеются денежные средства, может привести к потере части средств Общества и повлечь частичное ограничение осуществления Обществом банковских операций на территории Российской Федерации, это может оказать негативное влияние на финансово-экономическую деятельность Общества. Вероятность наступления указанного риска средняя.

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами.

В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды.

Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель



Соломатина Евгения Сергеевна

26 марта 2025 года