

Бухгалтерская отчетность
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		по ОКПО	35818636
Организация:	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"	ИНН	7728458737
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКОПФ	12300
Организационно-правовая форма Общества с ограниченной ответственностью		по ОКФС	16
Форма собственности	Частная собственность		
Адрес в пределах места нахождения			
119517, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ш Аминьевское, д. 6,помещ. 302			

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью		Форма по ОКУД	Коды		
Организация:	"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"	Отчетная дата	0710001		
Единица измерения	тыс. руб.	(число, месяц, год)	30	06	2025
		по ОКПО	35818636		
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	204	226	270
	в том числе:				
	НМА в организации		204	226	270
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 941	7 306	8 035
	в том числе:				
	Собственные ОС		6 941	7 306	8 035
	Инвестиционная недвижимость	1160	24 500	26 073	29 220
	в том числе:				
	Нежилые помещения для сдачи в аренду		24 500	26 073	29 220
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	559 730	380 506	262 720
	в том числе:				
	Основные средства		81	80	63
	Оценочные обязательства и резервы		161	161	106
	Проценты по целевым кредитам застройщика		249 106	164 776	14 634
	Убытки прошлых лет		215 489	215 489	247 917
	Убытки текущего периода		94 893	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	391

	Итого по разделу I	1100	591 375	414 111	300 636
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	6 308 443	5 214 957	5 823 981
	в том числе:				
	Материалы		2 548	11	-
	Готовая продукция		489 541	580 482	1 225 451
	Основное производство (строительство объектов ДДУ)		5 625 494	4 377 174	2 197 407
	Объекты ДДУ, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные дольщикам по актам приемки-передачи		190 860	257 290	2 401 123
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	937 745	697 968	293 350
	в том числе:				
	НДС при строительстве МКД		937 745	697 968	293 350
	Дебиторская задолженность	1230	3 931 183	3 871 656	3 102 311
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		3 586 922	3 480 467	2 733 752
	Расчеты с покупателями и заказчиками		18 170	15 647	41 902
	Расчеты по налогам и сборам		5 434	33 624	14 835
	Расчеты с разными дебиторами		1 766	2 497	1 441
	Расчеты с дольщиками по договорам ДДУ		114 181	134 711	105 671
	Расчеты по договору уступки		204 710	204 710	204 710
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	10 975	3 525	1 025
	в том числе:				
	Займы выданные		10 975	3 525	1 025
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 144	6 202	495 530
	в том числе:				
	Расчетные счета		3 144	6 202	495 530
	Прочие оборотные активы	1260	285	400	269
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		285	400	269
	Итого по разделу II	1200	11 191 775	9 794 708	9 716 466
	БАЛАНС	1600	11 783 150	10 208 819	10 017 102

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	5 000	5 000	5 000
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 686 828)	(1 148 726)	(1 358 978)
	Итого по разделу III	1300	(1 681 828)	(1 143 726)	(1 353 978)
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	10 339 177	7 572 970	4 497 727
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		8 045 636	5 806 529	3 159 145
	Долгосрочные займы		834 765	713 243	1 005 963
	Проценты по долгосрочным кредитам		996 426	394 092	259 450
	Проценты по долгосрочным займам		462 350	659 106	73 169
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	10 339 177	7 572 970	4 497 727
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	240 936
	в том числе:				
	Краткосрочные займы		-	-	222 670
	Проценты по краткосрочным займам		-	-	18 266
	Кредиторская задолженность	1520	2 920 448	3 574 222	1 907 494
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		1 965 948	2 795 462	1 520 617
	Расчеты по налогам и сборам		3 000	285	2 405
	Расчеты по социальному страхованию		127	90	728
	Расчеты с разными кредиторами		951 211	778 385	383 744
	Расчеты с покупателями и заказчиками		9	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда		153	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	643	643	529
	в том числе:				
	Резерв оплаты отпуска		643	643	529
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	204 710	204 710	4 724 394
	в том числе:				
	Средства дольщиков за переданное имущество		204 710	204 710	4 724 394
	Итого по разделу V	1500	3 125 801	3 779 575	6 873 353
	БАЛАНС	1700	11 783 150	10 208 819	10 017 102

Генеральный директор
(наименование должности)

24 июля 2025 г.



Зироян Армен Гагикович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за январь - июнь 2025 г.

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
30	06	2025
35818636		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Выручка	2110	244 458	1 424 823
	в том числе:			
	Экономия застройщика		-	1 203 716
	Выручка от реализации жилых и нежилых помещений		244 458	211 107
	Себестоимость продаж	2120	(179 463)	(177 486)
	в том числе:			
	Реализованных жилых и нежилых помещений		(179 463)	(177 486)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 995	1 247 337
	Коммерческие расходы	2210	(106 308)	(253 202)
	Управленческие расходы	2220	(14 672)	(22 854)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(55 985)	971 281
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	270	46
	Проценты к уплате	2330	(604 814)	(433 459)
	Прочие доходы	2340	3 622	1 574
	Прочие расходы	2350	(60 419)	(64 630)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	(717 326)	474 812
	Налог на прибыль организаций	2410	179 224	(99 788)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	-	(78 472)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	179 224	(21 316)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(538 102)	375 024

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	(538 102)	375 024
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор
(наименование должности)

24 июля 2025 г.



Зироян Армен Гагикович
(расшифровка подписи)

Отчет об изменениях капитала
за январь - июнь 2025 г.

Коды		
0710004		
30	06	2025
35818636		
384		

Форма по ОКУД

Отчетная дата

(число, месяц, год)

Общество с ограниченной ответственностью

Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"

Единица измерения тыс. руб.

по ОКПО

по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная переоценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной переоценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	На 31 декабря 2023 г.	3100	5 000	-	-	-	-	(1 358 978)	(1 353 978)
	Корректировка в связи с:								
	изменением учетной политики	3110	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3120	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2023 г. после корректировки	3130	5 000	-	-	-	-	(1 358 978)	(1 353 978)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2024 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3211	-	-	-	-	-	375 204	375 204
	Переоценка внеоборотных активов	3212	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3227	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3230	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3240	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2024 г.	3250	5 000	-	-	-	-	(983 954)	(978 954)
	На 31 декабря 2024 г.	3200	5 000	-	-	-	-	(1 148 726)	(1 143 726)
	Корректировка в связи с изменением учетной политики	3210	-	-	-	-	-	-	-
	исправлением ошибок	3220	-	-	-	-	-	-	-
	На 31 декабря 2024 г. после корректировки	3230	5 000	-	-	-	-	(1 148 726)	(1 143 726)

Пояснения	Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	Накопленная дооценка внеоборотных активов	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	За январь - июнь 2025 г.								
	Чистая прибыль (убыток)	3311	-	-	-	-	-	(538 102)	(538 102)
	Переоценка внеоборотных активов	3312	-	-	-	-	-	-	-
	Дивиденды	3327	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения за счет операций с собственниками (за исключением дивидендов) - всего	3330	-	-	-	-	-	-	-
	Реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-	-
	Иные изменения - всего	3340	-	-	-	-	-	-	-
	На 30 июня 2025 г.	3300	5 000	-	-	-	-	(1 686 828)	(1 681 828)

Генеральный директор
(наименование должности)

Зироян Армен Гагикович

(расшифровка подписи)

24 июля 2025 г.



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

Общество с ограниченной ответственностью
Организация: "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "БАСТИОН"
Единица измерения тыс. руб.

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

по ОКПО

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
30	06	2025
35818636		
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от текущих операций			
	Поступления - всего	4110	303 279	335 566
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, выполнения работ, оказания услуг	4111	250 996	295 843
	арендных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 610	1 385
	от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
	процентов по дебиторской задолженности покупателей	4114	-	-
	от раскрытия эскроу-счетов		-	38 338
	от погашения задолженности по ДДУ		20 530	-
	от возврата налоговых платежей		28 500	-
	прочие поступления	4119	1 643	-
	Платежи - всего	4120	(2 659 515)	(2 894 140)
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, выполненные работы, оказанные услуги	4121	(2 573 240)	(2 781 155)
	в связи с оплатой труда работников	4122	(2 649)	(3 897)
	процентов по долговым обязательствам	4123	(33 749)	(19 238)
	налога на прибыль организаций	4124	-	(63 666)
	возвраты дольщикам по расторгнутым ДДУ		-	(3 088)
	расчеты по претензиям		(23 091)	(8 634)
	прочие платежи	4129	(26 786)	(14 462)
	Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 356 236)	(2 558 574)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Денежные потоки от инвестиционных операций			
	Поступления - всего	4210	-	-
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
	прочие поступления	4219	-	-
	Платежи - всего	4220	(7 450)	-
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	-
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(7 450)	-
	процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
	прочие платежи	4229	-	-
	Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(7 450)	-
	Денежные потоки от финансовых операций			
	Поступления - всего	4310	2 360 628	2 762 288
	в том числе:			
	получение кредитов и займов	4311	2 360 628	2 762 288
	денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
	от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
	от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг	4314	-	-
	прочие поступления	4319	-	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	За январь - июнь 2025 г.	За январь - июнь 2024 г.
	Платежи - всего	4320	-	(697 298)
	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	-	(697 298)
	прочие платежи	4329	-	-
	Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 360 628	2 064 990
	Сальдо денежных потоков за период	4400	(3 058)	(493 584)
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало периода	4450	6 202	495 530
	Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец периода	4500	3 144	1 946
	Величина влияния изменения курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Генеральный директор

(наименование должности)

24 июля 2025 г.



(подпись)

Зироян Армен Гагикович

(расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БАСТИОН»

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 1 квартал 2025 года

В настоящих Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Бастион» (далее – «Общество») за 1 квартал 2025 года раскрывается дополнительная информация, необходимая пользователям отчетности для реальной оценки финансового положения Общества, финансовых результатов его деятельности и движения его денежных средств.

Все приведенные в настоящих Пояснениях стоимостные показатели представлены в тыс. руб., если не указано иное. В таблицах круглыми скобками обозначены вычитаемые показатели и отрицательные числа.

Раздел 1. Общие сведения о деятельности фирмы.

1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Бастион» является юридическим лицом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Дата государственной регистрации в ЕГРЮЛ 05.02.2019, ОГРН 1037733015638, ИНН 7733162020.

1.2. Единственным участником является Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр+», доля в уставном капитале – 100%, номинальная стоимость доли 5 000 тыс. руб.

1.3. Бенефициаром владельцем ООО «Специализированный застройщик «Бастион» является Бароян Гор Сурикович (гражданин Республики Армения).

1.4. Место нахождения:

ООО «Специализированный застройщик «Бастион» имеет офис по адресу: 119517, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, Аминьевское шоссе, д. 6, помещ. 302.

1.5. 09.08.2021 года зарегистрировано Обособленное подразделение «СКОЛКОВО», расположенное по адресу г. Москва, Сколковское шоссе, д. 40, корп. 1.

1.6. Основной вид деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2).

1.7. Списочная численность работников ООО «Специализированный застройщик «Бастион» на 31 марта 2025 г. составила 2 человека (на 31.12.2024 г. – 2 человека).

1.8. Органами управления ООО «Специализированный застройщик «Бастион» являются:

-Общее собрание единственного участника – высший орган управления, решения оформляются в простой письменной форме;

-Генеральный директор - единоличный исполнительный орган.

1.9. Ответственным за осуществление внутреннего контроля является генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастион» - Зироян Армен Гагикович.

Раздел 2. Учетная политика.

Учетная политика по бухгалтерскому учету ООО «Специализированный застройщик «Бастион», утвержденная приказом Общества №4 от 01.03.2019 года, разработана в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете. Принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому. Учетная политика составлена исходя из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в

обозримом будущем и у руководства Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности. Учетная политика разработана в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета (РСБУ).

Изменения в учетную политику, применяемую в 2025 г., не вносились, за исключением изменений, связанных с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

2.1. Общие сведения.

2.1.1. В ООО «Специализированный застройщик «Бастион» установлены организация, форма и способы ведения бухгалтерского учета на основании действующих нормативных документов: Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации (утв. Приказом Минфина России от 29 июля 1998 г. N 34н), Положения по бухгалтерскому учету «Учетная политика организаций» (утв. Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 106н), Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций и Инструкции по его применению (утв. Приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. N 94н), Приказа Минфина России от 2 июля 2010 г. N 66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».

2.1.2. Бухгалтерский учет осуществляется в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета.

2.1.3. При формировании учетной политики ООО «Специализированный застройщик «Бастион» исходило из следующих допущений:

активы и обязательства организации существуют обособленно от активов и обязательств собственников этой организации и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);

организация будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);

принятая организацией учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);

факты хозяйственной деятельности организации относятся к тому отчетному периоду, в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности).

2.1.4. ООО «Специализированный застройщик «Бастион» применяет Положение по бухгалтерскому учету «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» ПБУ 18/02 в редакции приказа Приказ Минфина России №236н от 20.11.2018 г. с даты государственной регистрации.

2.2. Основные подходы к подготовке бухгалтерской отчетности.

2.2.1. Для ведения бухгалтерского учета Общество применяет автоматизированную форму учета с использованием бухгалтерской программы 1С:Предприятие, редакция 3.0. Принятая механизированная система бухгалтерского учета основывается на едином, взаимосвязанном технологическом процессе обработки документации по всем разделам учета. Основанием для

записей в регистрах бухгалтерского учета являются первичные документы, а также расчеты, справки, служебные записки бухгалтерии.

2.2.2. При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство Общества исходило из допущения о том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. Детальная информация о непрерывности деятельности раскрыта в разделе 15 Пояснений.

2.2.3. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за период с 01.01.2025 г. по 31.03.2025 г. включает:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменениях капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснения к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

2.3. Определение уровня существенности

Уровень существенности ошибки определяется исходя из процентного соотношения суммы искажения показателя бухгалтерской отчетности к валюте баланса за соответствующий отчетный период. Ошибка признается существенной, если она в отдельности приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более.

Событие после отчетной даты признается существенным, если независимо от положительного или отрицательного его характера для организации приводит к изменению показателя отдельной строки бухгалтерской отчетности на 10% и более или валюты баланса на 5% и более.

2.4. Раскрытие информации в бухгалтерской отчетности

В бухгалтерской отчетности отражаются отдельными строками только существенные показатели. Показатель считается существенным, если его нераскрытие может повлиять на экономические решения заинтересованных пользователей, принимаемые на основе отчетной информации. Существенность показателя определяется как 10% от статьи отчетности, при этом статья отчетности в итоге бухгалтерского баланса должна превышать 10%. В отчете о финансовых результатах выручка и прочие доходы, составляющие 5% и более от общей суммы доходов организации за отчетный период, показываются по каждому виду в отдельности, а также соответствующая каждому виду доходов часть расходов.

2.5. Способы оценки имущества

В соответствии со ст. 12 Федерального закона № 402-ФЗ оценка имущества и обязательств производится для их отражения в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в денежном выражении. Оценка имущества, приобретенного за плату, осуществляется путем суммирования фактически произведенных расходов на его покупку; имущества, полученного безвозмездно, по рыночной стоимости на дату оприходования; имущества, произведенного в самой организации, по стоимости его изготовления.

2.6. Оценка активов и обязательств

Оценка активов и обязательств произведена по фактическим затратам, за исключением активов, по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Операции в иностранной валюте и у.е. в 2023, 2024 и 1 квартале 2025 года не осуществлялись.

2.7. Раскрытие отдельных показателей в Бухгалтерской отчетности

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

2.7.2. В бухгалтерском балансе отражается развернуто сумма отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства.

2.7.3. Права пользования активами в бухгалтерском балансе отражается по строке 1150 «Основные средства» с раскрытием информации.

2.7.4. Обязательство по аренде в зависимости от срока погашения отражается в бухгалтерском балансе по группе статей «Арендные обязательства» в составе долгосрочных обязательств либо по группе статей «Арендные обязательства» в составе краткосрочных обязательств.

2.7.5. В отчете о финансовых результатах организация показывает развернуто прочие доходы и соответствующие им прочие расходы.

2.7.6. В отчете о движении денежных средств денежные потоки по договорам аренды отражаются следующим образом:

- в части погашения основной суммы обязательства по аренде - в составе финансовых операций;
- в части погашения начисленных процентов по обязательству по аренде - в составе текущих операций;
- платежи по договорам краткосрочной аренды, аренды малоценных объектов, аренды с переменными платежами, которые не зависят от индекса или ставки, - в составе текущих операций.

2.8. Неопределенность оценочных значений

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

- резерв по сомнительным долгам;
- оценочные обязательства на предстоящую оплату отпусков работникам;
- другие аналогичные виды оценочных обязательств.

2.9. Существенные способы ведения бухгалтерского учета.

2.9.1. Нематериальные активы.

Актив, удовлетворяющий условиям ФСБУ 14/2022, утвержденным Приказом Минфина России от 30.05.2022 N 86н, относится к объектам нематериальных активов.

Отражение последствий изменения учетной политики в связи с переходом на ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в 2024 году осуществлялось альтернативным способом.

ФСБУ 14/2022 не применяется к НМА, чья стоимость незначительна для отражения в бухгалтерской отчетности (незначительные НМА). Затраты на приобретение, создание и улучшение таких активов признаются расходами периода. К незначительным НМА относятся НМА стоимостью за единицу до 40 тыс. руб. Стоимостной лимит для незначительных НМА проверяется ежегодно.

НМА принимаются к бухгалтерскому учету по фактической (первоначальной стоимости), определенной на дату принятия его к бухгалтерскому учету., переоценка не производится. Под фактической (первоначальной) стоимостью нематериальных активов, приобретенных за плату, понимается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты всех фактических расходов на приобретение и доведение их до состояния, в котором они пригодны для использования, а также иные расходы, непосредственно связанные с приобретением нематериального актива и обеспечением условий для использования его в запланированных целях.

Первоначальная стоимость нематериальных активов погашается линейным способом по нормам отчислений, рассчитанным организацией, исходя из первоначальной стоимости и срока их полезного использования. Для каждого объекта НМА срок полезного использования определяется, исходя из факторов, указанных в п. 31 ФСБУ 14/2022. Способ амортизации НМА является оценочным значением и устанавливается в отношении каждого объекта НМА, исходя из расчета ожидаемого поступления будущих экономических выгод от его использования. В случае, когда расчет ожидаемого поступления будущих экономических выгод от использования НМА не является надежным, размер амортизационных отчислений по такому активу определяется линейным способом.

Стоимость объектов нематериальных активов погашается путем накопления соответствующих сумм на счете 05 «Амортизация нематериальных активов». Амортизация начисляется независимо от результатов деятельности организации в течение установленного срока их полезного использования.

Организация проводит проверку НМА на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов» ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Сроки полезного использования и способы амортизации нематериальных активов проверяются в конце каждого финансового года и, при необходимости, корректируются. Все корректировки отражаются на перспективной основе как изменения в оценочных значениях.

2.9.2. Основные средства.

Учет основных средств осуществляется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам основных средств, если его стоимость превышает 100 000 руб. Если его стоимость не превышает установленного лимита, то актив не признается, а затраты на приобретение, создание такого актива отражаются в составе расходов периода, в котором они понесены.

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Все объекты основных средств после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Срок полезного использования по основным средствам определяется периодом, в течение которого их использование будет приносить экономические выгоды организации.

Амортизация по объектам ОС начисляется линейным способом. Начисление амортизации объекта ОС начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Организация проводит проверку основных средств и капитальных вложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов», ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

2.9.3. Товарно-материальные запасы.

Учет материально-производственных запасов осуществляется в Обществе в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы». В соответствии с п. 3 ФСБУ 5/2019 в качестве запасов считаются активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев. Общество применяет ФСБУ 5/2019 «Запасы» в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд в общем порядке.

При оплате запасов (товаров и материалов) неденежными средствами они принимаются к учету по их справедливой стоимости (п. 15 ФСБУ 5/2019). Справедливая стоимость определяется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Учет всех групп ТМЦ, за исключением незавершенного производства и готовой продукции, ведется по фактической себестоимости, списание осуществляется по средней себестоимости, которая рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов. Изменение способов оценки в текущем периоде не происходило.

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин:

- а) фактическая себестоимость запасов;
- б) чистая стоимость продажи запасов, определяемая как предполагаемая цена, по которой организация может продать запасы в том виде, в котором обычно продает их в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат, необходимых для их производства, подготовки к продаже и осуществления продажи.

В составе незавершенного производства учитываются объекты ДДУ, незавершенные строительством и/или в отношении которых не получено разрешение на ввод, а также объекты, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные дольщикам по актам приема-передачи.

В составе готовой продукции учитываются жилые и нежилые помещения в МКД, в отношении которых на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию не были заключены договоры ДДУ.

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Ежегодно перед составлением годовой бухгалтерской отчетности по состоянию на отчетную дату проводится анализ ТМЦ на предмет их морального устаревания, утраты полностью или частично первоначальных качеств или снижения текущей рыночной стоимости. При выявлении ТМЦ, морально устаревших, утративших свою первоначальную стоимость или обесценившихся, формируется резерв под снижение стоимости материальных ценностей, который образуется за счет финансовых результатов организации на величину разницы между текущей рыночной стоимостью и фактической себестоимостью материально-производственных запасов, если последняя выше текущей рыночной стоимости.

2.9.4. Дебиторская задолженность и резерв по сомнительным долгам.

Аналитический учет дебиторской задолженности осуществляется в разрезе контрагентов и типов договоров.

Задолженность, которая не погашена в установленный срок или с высокой вероятностью не будет погашена в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, поручительствами или иными способами обеспечения исполнения обязательств, показана в бухгалтерском балансе за минусом резервов сомнительных долгов.

Нереальная к взысканию задолженность списывается с баланса по мере признания ее таковой. Указанная задолженность учитывается за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

Перед составлением промежуточной и годовой бухгалтерской отчетности проводится инвентаризация дебиторской задолженности. По результатам проведенной инвентаризации Общество классифицирует задолженность на сомнительную и на задолженность, в отношении которой отсутствуют сомнения в ее погашении.

Общество создает резерв сомнительных долгов в случае признания дебиторской задолженности сомнительной. Сомнительной считается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями. Эти резервы представляют собой оценку руководством Общества той части задолженности, которая, возможно, не будет погашена.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично в размере полной суммы дебиторской задолженности, признанной сомнительной. При формировании резерва по сомнительным долгам в составе дебиторской задолженности не учитывается дебиторская задолженность, оплаченная в следующем месяце после окончания отчетного периода.

Проверка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания (корректировки) резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода. Проверке подлежит дебиторская задолженность юридических и физических лиц, возникшая по любым основаниям.

ри квалификации задолженности в качестве сомнительной учитываются следующие обстоятельства:

- невозможность удержания имущества должника;
- отсутствие обеспечения долга залогом, задатком, поручительством, банковской гарантией и т.п.;
- нарушение должником сроков исполнения обязательства;
- значительные финансовые затруднения должника, ставшие известными из СМИ или других источников;
- возбуждение процедуры банкротства в отношении должника.

В случае наличия информации, с высокой степенью надежности, подтверждающей отсутствие возможности исполнения обязательства должником, задолженность признается сомнительной независимо от наличия и периода просрочки и иных обстоятельств. Решение о создании резерва в таком случае утверждается руководителем Общества. Если на отчетную дату у Общества имеется уверенность в погашении конкретной просроченной дебиторской задолженности, то задолженность не признается сомнительной и резерв по ней не создается. Соответствующее решение утверждается руководителем Общества. Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично.

2.9.5. Финансовые вложения.

Учет финансовых вложений осуществляется в Обществе в соответствии с ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений».

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ).

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной и номинальной стоимостью в соответствии с условиями их выпуска равномерно относится на финансовые результаты в составе прочих доходов / расходов в течение срока их обращения.

Финансовые вложения, по которым возможно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату с отнесением разницы на прочие доходы/расходы. Указанная корректировка производится ежеквартально.

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

Проверка на обесценение финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения. Если в результате проведенной проверки подтверждается устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, в бухгалтерском учете начисляется резерв под обесценение финансовых вложений. Величина указанного резерва определяется как разница между учетной и расчетной стоимостью соответствующих финансовых вложений, определенной по состоянию на 31 декабря отчетного года.

2.9.6. Денежные средства и денежные эквиваленты, отражение денежных потоков

Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства в кассе и на счетах в банках отражаются в составе денежных средств в бухгалтерском балансе.

Краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости, отражаются в составе краткосрочных финансовых вложений в бухгалтерском балансе. В частности, Общество не относит к денежным эквивалентам депозитные вклады в кредитных организациях, выдаваемые по требованию и/или со сроком погашения три месяца и менее, а также высоколиквидные банковские векселя со сроком погашения до трех месяцев.

Свернутое отражение денежных потоков

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о денежных средствах и денежных эквивалентах производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Отчет о движении денежных средств» (ПБУ 23/2011).

В состав денежных средств включаются денежные эквиваленты - краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. К денежным эквивалентам относятся депозитные вклады в кредитных организациях со сроком погашения до 3 месяцев с даты размещения.

При заполнении Отчета о движении денежных средств за 2024 и 2023 гг., Общество не применяло правило свернутого отражения денежных потоков по косвенным налогам (НДС) в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему РФ, в связи с особенностью осуществляемой деятельности застройщика. Общество получает денежные средства, как за жилые помещения (операции, необлагаемые НДС), так и за машиноместа и нежилые помещения, не реализованные до момента ввода зданий по договорам ДДУ. В то же время Общество оплачивает подрядчикам и организациям, осуществляющим надзорные функции, значительные суммы с НДС, который при окончании строительства включается в стоимость и предъявляется к вычету в пропорции, которая может быть определена только на момент сдачи объекта. Исходя из опыта предыдущих лет, фактически к вычету предъявляется 10 – 12 % от общей суммы уплаченного поставщикам НДС. В случае применения свернутого отражения денежных потоков по НДС, данные потоки, как и потоки, связанные с оплатой поставщикам и подрядчикам, будут существенно искажены.

2.9.7. Учет расходов по кредитам и займам.

Учет расходов по кредитам и займам в Обществе ведется в соответствии с ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам». Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре. Расходы по займам отражаются в бухгалтерском учете обособленно от основной суммы обязательства по полученному займу (кредиту) (п.2-4 ПБУ 15/2008).

Проценты за пользование заемными средствами включаются в состав прочих расходов. Дополнительные расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами и отражаются в бухгалтерском учете в том отчетном периоде, к которому они относятся.

В бухгалтерской отчетности задолженность по полученным займам и кредитам отражается с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов и с учетом срока погашения займа и кредита.

2.9.8. Оценочные обязательства.

Общество создает резерв на оплату предстоящих отпусков в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы».

Оценочное обязательство, связанное с возникновением у работников права на оплачиваемые отпуска, состоит из суммы обязательства по выплате отпускных работникам и суммы обязательства по уплате страховых взносов на обязательное социальное страхование. Оценочное обязательство на отчетную дату рассчитано по каждому сотруднику как увеличенное на сумму страховых взносов произведение количества дней отпуска, не использованного сотрудником на конец отчетного периода, и среднедневного заработка сотрудника. При этом среднедневной заработок сотрудника определяется в соответствии с порядком, применяемым для расчета отпускных.

2.9.9. Аренда.

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации об объектах бухгалтерского учета, возникающих при получении (предоставлении) за плату во временное пользование имущества, производится в соответствии с ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Обязательство по аренде первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей исходя из срока аренды, номинальной стоимости арендных платежей, ставки дисконтирования, рассчитанной на основе ставки привлечения дополнительных заемных средств, соответствующей сроку, обеспечению и иным условиям с оцениваемыми договорами аренды.

Периодичность начисления процентов определяется в зависимости от периодичности арендных платежей и наступления отчетных дат.

Срок аренды рассчитывается, исходя из сроков и условий, установленных договором аренды (включая периоды, не предусматривающие арендных платежей). При этом учитываются возможности сторон изменять указанные сроки и условия и намерения реализации таких возможностей.

Срок полезного использования права пользования активом определяется исходя из срока договора аренды. Стоимость права пользования активом погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования линейным способом.

Общество применяет упрощенный порядок учета договоров аренды в отношении договоров краткосрочной аренды (по всем предметам аренды вне зависимости от характера и способа их использования) и договоров аренды малоценных объектов (стоимостью, которая не превышает 500 тыс. рублей в отношении каждого предмета аренды). Арендные платежи по договорам

краткосрочной аренды, аренды малоценных объектов, аренды с переменными платежами, не зависящими от индексов или ставок, признаются расходами отчетного периода в течение срока аренды в зависимости от характера использования предмета аренды.

Аренда, в рамках которой Общество является арендодателем, классифицируется как финансовая или операционная аренда. Доходы по договорам аренды, классифицированной в соответствии с требованиями Учетной Политики Общества как операционная, признаются на последнее число отчетного месяца. При этом величина доходов определяется с учетом скидок (надбавок).

2.9.10. Учет НДС по приобретенным ценностям.

При строительстве МКД НДС, непосредственно связанный с приобретением товаров, работ, услуг для данного строительства, аккумулируется на балансовом счете 19. По завершению строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию НДС по завершеному объекту распределяется пропорционально площадям, построенным для операций необлагаемых НДС (объекты долевого строительства, жилые помещения), и площадям, дальнейшая реализация которых будет облагаться НДС. НДС по необлагаемым операциям включается в стоимость завершеного объекта.

2.9.11. Доходы и расходы.

Расходы признаются как экономия/перерасход средств дольщиков, от продажи объектов завершеного строительства подрядным способом, методом начисления.

Экономия или перерасход застройщика определяется по каждому договору ДДУ в момент подписания дольщиком акта приема-передачи объекта долевого строительства.

При определении затрат на создание объектов ДДУ учитываются следующие затраты:

- расходы на аренду и приобретение земельных участков для строительства объектов ДДУ;
- расходы на строительство (создание) одного или нескольких многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, в соответствии с проектной документацией;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства (создания) части многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости;
- расходы на проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случае, если требование об обязательном проведении таких экспертиз установлено федеральными законами;
- расходы на подготовку проектной документации и выполнение инженерных изысканий для строительства и (или) реконструкции в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) к сетям многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения;
- расходы на строительство, реконструкция в границах земельного участка, правообладателем которого является застройщик, сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к данным сетям инженерно-технического обеспечения, если это предусмотрено соответствующей проектной документацией;
- расходы на подключение (технологическое присоединение) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

- расходы, связанные с осуществлением государственного кадастрового учета многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекались денежные средства участников долевого строительства.

Коммерческие и управленческие расходы признаются полностью в отчетном году их признания в качестве расходов по обычным видам деятельности.

Прочие доходы и расходы отражаются в отчете о финансовых результатах развернуто.

2.9.12. Налог на прибыль.

При расчете налога на прибыль Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Учет ведётся балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе развернуто.

2.9.13. Информация по сегментам.

Общество не является эмитентом публично размещаемых ценных бумаг, на основании чего не применяется ПБУ 12/2010 «Информация по сегментам».

2.9.14. Изменения в учетной политике на 2025 год.

Изменения в учетную политику, применяемую в 2025 г., не вносились, за исключением изменений, связанных с началом применения ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» и ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация».

3 Раздел. Раскрытие отдельных показателей.

3.1 Нематериальные активы.

Информация о НМА Общества, их видах и составе, стоимостных оценках, накопленной амортизации, раскрыта в Пояснении №3 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

	Способ амортизации	Принятый срок полезного использования, мес.
Исключительное право на товарный знак «STELLAR CITY»	Линейный	120
Корпоративного сайта Жилого комплекса «STELLAR CITY»	Линейный	96

В отчетном периоде сроки полезного использования и способ начисления амортизации нематериальных активов не изменялись по сравнению с предыдущим отчетным периодом.

3.1. Материальные и нематериальные активы

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода			
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Нематериальные активы - всего	За январь - март 2025 г.	370	(144)	-	-	-	-	(11)	-	-	-	370	(156)
в том числе:	За январь - март 2024 г.	370	(100)	-	-	-	-	(11)	-	-	-	370	(111)
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания,	За январь - март 2025 г.	80	(35)	-	-	-	-	(2)	-	-	-	80	(37)
наименование места происхождения товара	За январь - март 2024 г.	80	(27)	-	-	-	-	(2)	-	-	-	80	(29)
из них исключительные права	За январь - март 2025 г.	80	(35)	-	-	-	-	(2)	-	-	-	80	(37)
За январь - март 2024 г.	80	(27)	-	-	-	-	-	(2)	-	-	-	80	(29)
Исключительное авторское право на программы ЭВМ, базы данных	За январь - март 2025 г.	290	(109)	-	-	-	-	(9)	-	-	-	290	(118)
из них исключительные права	За январь - март 2024 г.	290	(73)	-	-	-	-	(9)	-	-	-	290	(82)
За январь - март 2025 г.	290	(109)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	-	290	(118)
За январь - март 2024 г.	290	(73)	-	-	-	-	-	(9)	-	-	-	290	(82)

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией

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

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы - всего	-	215	270
в том числе:	-	-	-
Исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товара	-	43	53
из них созданные организацией	-	-	-
Исключительное авторское право на программы ЭВМ, базы данных	-	172	217
из них созданные организацией	-	-	-
Неамортизируемые нематериальные активы - всего	-	-	-

3.3 Основные средства.

Информация об основных средствах Общества, их видах и составе, стоимостных оценках, накопленной амортизации, раскрыта в Пояснении №4 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Обществу принадлежат на праве собственности павильоны для отдела продаж, вывеска и макет комплекса.

Обществом установлены следующие СПИ:

- павильоны – 72 месяца;
- рекламные конструкции – 37 месяцев.

Все основные средства приобретены по договорам, предусматривающим расчеты денежными средствами.

Основные средства, стоимость которых не погашается, отсутствуют.

Общество не предполагает последующую продажу объектов ОС. Все объекты ОС на балансе учитываются по первоначальной стоимости (без переоценки). Переоценка основных средств не производится.

Резервы на ремонт основных средств не создаются.

На счете 03 «Доходные вложения» учитывается нежилое помещение. Права на данные объекты возникли у Общества в связи с тем, что на момент получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД в отношении данных помещений не были заключены договоры ДДУ. Реклассификация данного имущества произошла в связи с заключением договоров операционной аренды данных помещений со сторонними юридическими лицами (управляющими компаниями). Данные договора классифицированы Обществом, как операционная аренда в связи с соответствием условий договоров аренды п. 26 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Арендная плата по указанным выше договорам аренды составила:

Год	Начислено, в т.ч. НДС 20%	Оплачено
1 квартал 2024	914	824
1 квартал 2025	1 065	687

Ожидаемые платежи в течение оставшегося срока действия договоров составят 2 066 тыс. руб., в т.ч. НДС – 344 тыс. руб.

По состоянию на 31.03.2025 авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием объектов основных отсутствуют.

Обществом также заключены договоры аренды нежилых помещений в качестве Арендатора, классифицированные как операционная аренда, так как данные договора являются краткосрочными (срок аренды не превышает 12 месяцев), переход права собственности по окончании срока аренды не предусмотрен и Общество не имеет намерение повторно заключать договора на аренду данных площадей. В отношении арендованного имущества Общество применяет право, предусмотренное п. 11 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», т.к. договора заключены на срок, не превышающий 12 месяцев, и выполняются условия, определенные п. 12 ФСБУ 25/2018. Будущие арендные платежи в течение срока действия договоров составят 163 тыс. руб., в т.ч. НДС – 27 тыс. руб.

В связи с тем, что информация о балансовой стоимости арендуемого имущества не предоставлена Арендодателем, раскрыть информация об арендованном имуществе в стоимостном выражении не представляется возможным.

Наименование показателя	Период	первоначальная фактическая стоимость	накопленная амортизация по состоянию на начало года	накопленная амортизация по состоянию на конец года	первоначальная фактическая стоимость	накопленная амортизация по состоянию на начало года	накопленная амортизация по состоянию на конец года	первоначальная фактическая стоимость	накопленная амортизация по состоянию на начало года	накопленная амортизация по состоянию на конец года
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) - всего	За январь - март 2025 г.	10 472	(3 166)	-	-	-	-	-	-	(3 349)
в том числе:										
Другие виды ОС	За январь - март 2024 г.	12 238	(4 203)	-	-	-	-	-	-	(4 306)
Сооружения	За январь - март 2025 г.	1 704	(1 559)	-	-	-	-	-	-	(1 632)
	За январь - март 2024 г.	3 470	(3 034)	-	-	-	-	-	-	(3 107)
Инвестиционная недвижимость - всего	За январь - март 2025 г.	8 768	(1 607)	-	-	-	-	-	-	(1 717)
	За январь - март 2024 г.	8 768	(1 169)	-	-	-	-	-	-	(1 279)
в том числе:										
Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	За январь - март 2025 г.	31 732	(5 659)	-	-	-	-	-	-	(6 445)
	За январь - март 2024 г.	31 732	(2 512)	-	-	-	-	-	-	(3 298)
	За январь - март 2025 г.	31 732	(5 659)	-	-	-	-	-	-	(6 445)
	За январь - март 2024 г.	31 732	(2 512)	-	-	-	-	-	-	(3 298)

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	Изменения за период				На конец периода	
		фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	амортизация	обесценение	фактическая (первоначальная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
Права пользования активами - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства - всего	32 410	33 379	37 255
в том числе:			
Другие виды ОС	72	145	436
Сооружения	7 051	7 161	7 559
Нежилые помещения, предназначенные для сдачи в аренду	25 287	26 073	29 220
Неамортизируемые основные средства - всего	-	-	-

4.4. Основные средства, в отношении которых имеется информация о нарушении условий договора аренды			
Наименование показателя	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Основные средства, пригодные для использования, но не используемые, (когда это не связано с сезонными особенностями деятельности организации) - всего			29 220
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего	25 287	26 073	
в том числе:			29 220
Нежилые помещения, переданные в аренду	25 287	26 073	
Основные средства, в отношении использования которых имеются ограничения имущественных прав организации, - всего	-	-	-

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

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на улучшение и восстановление основных средств - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Наименование показателя	Период	На начало года				Изменения за период				На конец периода	
		фактические затраты	накопленное обесценение	затраты	обесценение	списано	принято к учету в качестве инвестиционной недвижимости	фактические затраты	накопленное обесценение		
Капитальные вложения на приобретение инвестиционной недвижимости - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.4 Запасы.

Информация о запасах Общества, их видах и стоимостных оценках, раскрыта в Приложении №6 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

На отчетную дату запасы оценивались по фактической себестоимости.

Запасы ООО «Специализированный застройщик «Бастион» состоят из:

- материалы, приобретенные для управленческих нужд Общества;
- готовой продукции (машино-места, квартиры в МКД и нежилые помещения, расположенные в 1 и 2 корпусах МФК «Stellar City», разрешение на ввод в эксплуатацию которых выдано 30.11.2021 года, в 3 корпусе МФК «Stellar City», разрешение на ввод в эксплуатацию которого выдано 29.12.2023 года);
- незавершенного производства (объекты незавершенного строительства);
- объектов ДДУ, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданных дольщикам по актам приемки-передачи.

Резервы под обесценение ТМЦ не создавались в связи с отсутствием каких-либо признаков обесценения.

Данные о перечисленных авансах подрядчикам, участвующим в создании объектов незавершенного строительства приведены в таблице:

	На 31.03.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Сумма	3 465 673	3 463 258	2 732 166

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		Фактическая собственность	резерв под обесценение	затраты	фактическая собственность (119 304)	резерв под обесценение	резерв под обесценение фактическая собственность	резерв под обесценение	фактическая собственность 6 786 206
Запасы - всего	За январь - март 2025 г.	5 214 957	-	690 643	-	-	X	X	-
	За январь - март 2024 г.	5 823 981	-	1 625	(2 453 593)	-	X	X	3 372 013
в том числе: Материалы	За январь - март 2025 г.	11	-	2 432	(1 276)	-	-	-	1 167
	За январь - март 2024 г.	-	-	1 625	(1 625)	-	-	-	-
Готовая продукция	За январь - март 2025 г.	580 482	-	-	(118 118)	-	67 325	-	529 689
	За январь - март 2024 г.	1 225 451	-	-	(120 108)	-	(151 847)	-	953 496
Основное производство (строительство объектов ДДУ)	За январь - март 2025 г.	4 377 174	-	688 211	-	-	-	-	5 065 385
	За январь - март 2024 г.	2 197 407	-	-	-	-	1	-	2 197 408
Объекты ДДУ, в отношении которых получено разрешение на ввод, но не переданные дольщикам по актам приемки-передачи	За январь - март 2025 г.	257 280	-	-	-	-	(67 325)	-	189 965
	За январь - март 2024 г.	2 401 123	-	-	(2 331 860)	-	151 848	-	221 109

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего	-	-	-
Запасы, находящиеся в запоре, - всего	1 081 002	1 081 002	1 081 002
в том числе:			
Затраты в незавершенном производстве (земельный участок)	1 081 002	1 081 002	1 081 002

3.5 Финансовые вложения.

Обществом заключен договор процентного займа с юридическим лицом. Процентная ставка – 9 % годовых, дата предоставления 31.12.2022 г. с последующим увеличением тела займа, срок погашения до 31.12.2025 года. Указанный актив отражен в бухгалтерском балансе в составе краткосрочных финансовых вложений, так как данный актив планируется к отчуждению (погашению) в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Информация о наличии и движении финансовых вложений, раскрыта в Пояснении №5 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

8. Финансовые вложения

8.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Период	На начало года		поступило	Изменения за период			текущей рыночной стоимости/резерв на под обесценение	переклассифицировано	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
		первоначальная стоимость	накопленная корректировка		сплистано	проценты (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)					
							первоначальная стоимость				
Долгосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные финансовые вложения - всего	За январь - март 2025 г.	3 525	-	-	-	-	-	-	-	3 525	-
	За январь - март 2024 г.	1 025	-	-	-	-	-	-	-	1 025	-
в том числе: Предоставленные займы	За январь - март 2025 г.	3 525	-	-	-	-	-	-	-	3 525	-
	За январь - март 2024 г.	1 025	-	-	-	-	-	-	-	3 525	-
Итого	За январь - март 2025 г.	3 525	-	-	-	-	-	-	-	3 525	-
	За январь - март 2024 г.	1 025	-	-	-	-	-	-	-	1 025	-

5.2. Иное использование финансовых вложений

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

3.6 Дебиторская задолженность.

Информация о наличии и движении дебиторской задолженности за отчетный период представлена в Пояснение №7 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная и сомнительная задолженности по результатам инвентаризации не выявлены. Вся задолженность носит текущий характер. По состоянию на представленные отчетные даты 31.03.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. резерв по сомнительным долгам не формировался. Списание дебиторской задолженности в состав прочих расходов в отчетном периоде не было.

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период (за минусом дебиторской задолженности, поступившей и погашенной (слисванной) в одном отчетном периоде)							На конец периода		
				поступило			слисано						
		по условиям договора	резерв по сомнительным долгам	в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстановление резерва	переклассифицировано	по условиям договора	резерв по сомнительным долгам		
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	За январь - март 2025 г.	3 871 656	-	130 028	-	(55 649)	-	-	-	-	-	3 946 035	-
	За январь - март 2024 г.	3 102 311	-	1 452 250	-	(876 146)	-	-	-	-	-	3 678 415	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	За январь - март 2025 г.	15 647	-	29 010	-	(7 689)	-	-	-	-	-	36 968	-
	За январь - март 2024 г.	41 902	-	1 090	-	(39 688)	-	-	-	-	-	3 304	-
Авансы выданные	За январь - март 2025 г.	3 480 467	-	94 425	-	(3 059)	-	-	-	-	-	3 571 833	-
	За январь - март 2024 г.	2 733 752	-	1 392 909	-	(784 482)	-	-	-	-	-	3 342 179	-
Прочая	За январь - март 2025 г.	2 497	-	1 297	-	(2 497)	-	-	-	-	-	1 297	-
	За январь - март 2024 г.	1 441	-	425	-	(1 441)	-	-	-	-	-	425	-
Расчеты по договорам ДДУ	За январь - март 2025 г.	134 711	-	-	-	(8 780)	-	-	-	-	-	125 931	-
	За январь - март 2024 г.	105 671	-	57 826	-	(49 983)	-	-	-	-	-	113 514	-
Расчеты по налогам и сборам	За январь - март 2025 г.	33 624	-	5 296	-	(33 624)	-	-	-	-	-	5 296	-
	За январь - март 2024 г.	14 835	-	-	-	(552)	-	-	-	-	-	14 283	-

3.7 Денежные средства и денежные эквиваленты.

Взаимоувязка показателей бухгалтерского баланса и отчета о движении денежных средств:

Бухгалтерский баланс		Отчет о движении денежных средств	
Показатель	Сумма	Показатель	Сумма
Графа «На 31 декабря отчетного года» строки 1250	16 886	Графа «За отчетный период» строки 4500	16 886
Графа «На 31 декабря предыдущего года» строки 1250	6 202	Графа «За отчетный период» строки 4450	6 202
Графа «На 31 декабря года предшествующего предыдущему» строки 1250	495 530	Графа «За предыдущий период» строки 4450	495 530

По состоянию на 31.03.2025 г. в рамках заключенного кредитного договора Общество имеет возможность дополнительно привлечь 4 261 905 тыс. руб.

3.8 Капитал и Резервы.

12.7.1. Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Бастион» составляет 5 000 тыс. руб. Какие-либо изменения величины уставного капитала и в составе участников в 1 квартале 2025 г. не происходили.

Единственным участником на отчетные даты 31.03.2025 г., 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. является Общество с ограниченной ответственностью «Стройцентр+», доля в уставном капитале – 100%, номинальная стоимость доли 5 000 тыс. руб.

12.7.2. В 1 квартале 2025 года ООО «Специализированный застройщик «Бастион» был получен убыток в сумме (261 086) тыс. руб., за аналогичный период 2024 года была получена прибыль – 139 080 тыс. руб. С учетом финансового результата, полученного по итогам 2019 - 2024 гг., совокупный убыток составил (1 409 812) тыс. руб.

Данный убыток связан с тем, что в указанные периоды Организация осуществляло реализацию проекта по строительству жилого комплекса подрядным способом. По состоянию на отчетную дату завершено строительство 1, 2 и 3 корпусов МФК. Разрешение на ввод 1 и 2 корпусов в эксплуатацию получено только 30.11.2021, 3 корпуса – 29.12.2023 г.

12.7.3. Конечными бенефициарами ООО «Специализированный застройщик «Бастион» являются:

Бароян Гор Сурикович – гражданин Республики Армении;

Мхоян Микаел – гражданин Республики Армения.

В отчетном году дивиденды не выплачивались.

3.7.4. Доля единственного участника Общества являются предметом залога в рамках обеспечения исполнений обязательств Обществом по кредитному соглашению №05892/МР от 11.08.2024 г., заключенному с Банк ВТБ (публичное акционерное общество). Лимит выдачи денежных средств по данной кредитной линии составляет 10 806 000 тыс. руб. с целевым использованием финансирования строительства Объекта недвижимости, а также иных затрат, связанных с реализацией данного Проекта.

3.9 Заемные средства.

Все заимствования осуществлялись в рублях.

Информация о заключенном кредитном договоре, кредитование в соответствии с условиями которого, получено не в полном объеме представлена в разделе 12.6 «Денежные средства и денежные эквиваленты» настоящих Пояснений.

Займ от учредителя получен 20.06.2019 г., процентная ставка на 31.03.2025 г. – 27%, срок погашения 31.12.2026 г., погашение процентов в конце срока пользование заемными средствами.

В составе долгосрочных кредитов отражен целевой кредит Банка ВТБ (ПАО), который получен траншами, первый транш предоставлен 22.08.2023 г., погашение кредита и процентов будет производиться при раскрытии средств эскроу-счетов после ввода 4 корпуса в эксплуатацию. Ожидаемый срок получения на ввод МКД в эксплуатацию – 2 квартал 2026 года.

Информация о движении задолженности по кредитам и займам предоставлена в Пояснении №8 к бухгалтерской отчетности и отчету о финансовых результатах.

В течение 1 квартала 2025 года Обществом начислены и отражены в статье «Проценты к уплате» отчета о финансовых результатах расходы за пользование заемными средствами в сумме 200 195 тыс. руб.

8. Обязательства

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

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)									
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода	
			(за минусом обязательств, поступивших и списанных в одном отчетном периоде)		погашено	на доходы	переклассифицировано		
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления					
Долгосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	7 572 970	1 781 035	-	(8 519)	-	-	9 345 486	
	За январь - март 2024 г.	4 497 727	2 206 224	-	(455 074)	-	-	6 248 877	
в том числе: кредиты	За январь - март 2025 г.	5 806 529	1 533 818	-	-	-	-	7 340 347	
	За январь - март 2024 г.	3 159 145	1 838 198	-	-	-	-	4 997 343	
займы	За январь - март 2025 г.	713 243	47 022	-	-	-	-	760 265	
	За январь - март 2024 г.	1 005 963	211 000	-	(372 871)	-	-	844 092	
проценты по долгосрочным кредитам	За январь - март 2025 г.	659 106	151 595	-	-	-	-	810 701	
	За январь - март 2024 г.	73 169	129 638	-	-	-	-	202 807	
проценты по долгосрочным займам	За январь - март 2025 г.	394 092	48 600	-	(8 519)	-	-	434 173	
	За январь - март 2024 г.	259 450	27 388	-	(82 203)	-	-	204 635	
Краткосрочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	3 574 222	406 864	-	(1 045 346)	-	-	2 935 740	
	За январь - март 2024 г.	2 148 430	366 423	-	(275 728)	-	-	2 239 125	
в том числе:									

расчеты и поступления и подрядчиками	За январь - март 2025 г.	2 706 462	298 999	(1 034 407)	-	-	-	2 060 054
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
расчеты по налогам, сборам и социальному страхованию	За январь - март 2024 г.	1 520 617	264 985	(30 059)	-	-	-	1 755 543
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
займы	За январь - март 2025 г.	375	5 558	(375)	-	-	-	5 558
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
прочая	За январь - март 2024 г.	3 133	41 023	(3 133)	-	-	-	41 023
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
проценты по краткосрочным займам	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
Итого	За январь - март 2024 г.	222 670	-	(222 670)	-	-	-	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2025 г.	778 385	102 307	(10 564)	-	-	-	870 128
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2024 г.	383 744	59 443	(628)	-	-	-	442 559
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2024 г.	18 266	972	(19 238)	-	-	-	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2025 г.	-	-	-	-	-	X	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2024 г.	-	-	-	-	-	X	-
	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.	г.

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств)

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

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства - всего	За январь - март 2025 г.	643	-	-	-	643
	г.	г.	г.	г.	г.	г.
	За январь - март 2024 г.	529	-	-	-	529
	г.	г.	г.	г.	г.	г.

3.10 Кредиторская задолженность.

Наличие и движение кредиторской задолженности в отчетном периоде раскрывается Пояснение №8 к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Просроченная кредиторская задолженность по результатам инвентаризации не выявлена.

3.11 Доходы и расходы.

Расшифровка **доходов от обычной деятельности**, отраженных в Отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 г. и 1 квартал 2024 гг.:

Показатели	Сумма 1 кв. 2025 г.	Сумма 1 кв. 2024 г.
Выручка, всего: в том числе	151 638	754 168
Экономия застройщика		590 138
выручка от реализации жилых и нежилых помещений в МКД	151 638	164 030

Расшифровка **прочих доходов**, отраженных в Отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 г. и 1 квартал 2024 гг.:

Показатели	Сумма 1 кв. 2025 г.	Сумма 1 кв. 2024 г.
Прочие доходы, всего: в том числе:	966	784
• Проценты к получению	78	23
• Прочие внереализационные доходы (строка 2340), в том числе	888	761
- доходы от сдачи имущества в аренду	888	761

Расшифровка **расходов от обычной деятельности**, отраженных в Отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 г. и 1 квартал 2024 гг.:

Показатели	Сумма 1 кв. 2025 г.	Сумма 1 кв. 2024 г.
Себестоимость продаж, всего в том числе:	(171 794)	(271 616)
стоимость реализованного имущества	(118 118)	(120 108)
коммерческие расходы	(44 689)	(133 146)
управленческие расходы	(8 987)	(18 362)

Себестоимость продаж и коммерческие расходы в разрезе элементов затрат представлена в Пояснении №10 к настоящим Пояснениям.

В составе коммерческих расходов отражены следующие виды расходов:

- заработная плата и страховые взносы работников, участвующих в продажах;
- расходы на рекламу объекта;
- услуги связи;
- амортизация ОС и НМА;

- расходы на компенсацию банкам недополученных процентов по ипотечным договорам;
- агентское вознаграждение;
- прочие расходы, связанные с продажей объектов и заключением договоров ДДУ.

В составе управленческих расходов отражены следующие виды расходов:

- заработная плата и страховые взносы управленческого персонала;
- аренда офиса;
- расходы на аудиторские и консультационные услуги;
- расходы на приобретение МПЗ для управленческих нужд Общества;
- амортизация ОС и НМА, используемых для нужд управления;
- расходы на содержание нереализованного имущества в МДК;
- расходы на текущий ремонт;
- прочие общехозяйственные расходы.

Расшифровка **прочих расходов**, отраженных в Отчете о финансовых результатах за 1 квартал 2025 г. и 1 квартал 2024 гг.:

Показатели	Сумма 1 кв. 2025 г.	Сумма 1 кв. 2024 г.
Проценты к уплате всего (строка 2330), всего в том числе:	(282 822)	(198 787)
Проценты к уплате по договорам займа и кредита	(200 195)	(157 998)
Проценты по договору купли-продажи земельного участка	(82 627)	(40 789)
Прочие расходы (строка 2350), всего: в том числе:	(46 100)	(92 896)
• Убытки по договорам ДДУ	(10 196)	(27 935)
• Штрафы, пени, неустойки	(15 132)	(48 660)
• Расходы, не учитываемые в НУ	(7)	(51)
• Расходы на услуги банков	(10 766)	(14 023)
• Прочие внереализационные расходы	(4 598)	(1 832)
• Убытки прошлых лет	(2 354)	-
• Налог на имущество	(3 047)	(395)

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя	За январь - март 2025 г.	За январь - март 2024 г.
Материальные затраты	119 394	121 733
Затраты на оплату труда	1 112	1 519
Отчисления на социальные нужды	336	470
Амортизация	980	980
Прочие затраты	49 972	146 914
Итого по элементам	171 794	271 616
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	171 794	271 616

3.12 Расчеты по налогу на прибыль.

ООО «Специализированный застройщик «Бастион» применяет ПБУ 18/02. В соответствии с главой 25 частью второй Налогового кодекса РФ «Налог на прибыль организаций», Федеральным законом от 05.08.2000 № 117-ФЗ (ред. Федерального закона от 02.07.2013 №153-ФЗ) Общество является плательщиком налога на прибыль по ставке 20%.

Информация о прибыли до налогообложения, текущем налоге на прибыль, изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, а также иных суммах, относимых за счет прибыли за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

В бухгалтерском балансе Общества отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто.

По данным налогового учета в 1 квартале 2024 году Обществом получена прибыль в размере 392 506 тыс. руб., в 1 квартале 2025 года – убыток (194 195) тыс. руб. Финансовый результат, полученный в 1 квартале 2024 года от деятельности, облагался по ставке 20%, в 1 квартале 2025 года – по ставке 25%.

Сумма текущего налога на прибыль определяется организацией путем корректировки условного расхода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового расхода, а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Отложенный налог на прибыль обусловлен возникновением/погашением вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц.

Отложенный налог на прибыль составил 87 026 тыс. руб.

	1 квартал 2025	1 квартал 2024
Бухгалтерская прибыль до налогообложения	(348 112)	191 653
Из них доходы, облагаемые по ставке 20%	-	191 653
Из них доходы, облагаемые по ставке 25%	(348 112)	
Условный доход по налогу на прибыль	87 028	(38 331)
Постоянные налоговые расходы:	(2)	(920)
по расходам, не учитываемым для целей	(2)	(920)
(Уменьшение)/Увеличение отложенного	87 026	(13 322)
(Увеличение)/уменьшение отложенного		
Итого отложенный налог на прибыль	87 026	(13 322)
Итого текущий налог на прибыль	=	(39 251)
Итого налог на прибыль	87 026	52 573

Оценочные обязательства, условные активы и обязательства.

3.12.1. Обществом формировался резерв на оплату отпусков. В бухгалтерском учете резерв на оплату отпусков формировался произведение фактически неиспользованных дней отпуска на последнее число месяца на среднедневную оплату труда, с учетом страховых взносов.

3.12.2. хозяйственная деятельность ООО «Специализированный застройщик «Бастион» привела к возникновению оценочных обязательств в размере 643 тыс. руб.

3.12.3. Условные активы и обязательства на отчетную дату отсутствуют.

Резерв оплаты отпуска	За январь - март 2025 г.	643					643
	За январь - март 2024 г.	529					529

3.13 Прочие обязательства.

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражены средства дольщиков, полученные по договорам ДДУ, полученные при раскрытии эскроу-счетов в связи со вводом в эксплуатацию объекта ДДУ, и по инвестиционному договору. Общая сумма данных обязательств составляет 204 710 тыс. руб.

По состоянию на 31.03.2025 года задолженность дольщиков по договорам ДДУ, не внесенные в срок, составляет 125 931 тыс. руб.

Общая стоимость имущества, подлежащего передаче дольщикам, в отношении которого получено разрешение на ввод, составляет 189 965 тыс. руб.

Согласно Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-15-011856-2023 от 29.12.2023 г. объект полностью соответствует изначальной проектной документации. Претензии со стороны дольщиков, связанные с недостатками и отступлениями, приведшим к ухудшению качества объекта, не предвидятся, за исключением крайне незначительных.

Задолженность по целевым кредитам и процентам, полученных на строительство объектов, в отношении которых получено разрешение на ввод в эксплуатацию, на 31.03.2025 г. отсутствует.

Задолженность по целевому кредиту банка на 31.03.2025 г., на строящийся объект долевого строительства, составляет 7 340 347 тыс. руб., задолженность по процентам – 810 701 тыс. руб. В качестве обеспечения по данному договору заключен договор залога земельного участка, на котором ведутся строительные работы.

3.14 Учет по забалансовым счетам.

Обществом ведется учет по забалансовым счетам:

008 «Обеспечения обязательств и платежей полученные» по открытым эскроу-счетам, по которым общество является бенефициаром, в разрезе депонентов и номеров договоров долевого участия. Сальдо по счету указано в Пояснении №9;

009 «Обеспечение обязательств и платежей выданные». На данном счете отражен залог земельного участка, являющийся обеспечением исполнения обязательств по кредитному договору, заключенному с Банком ВТБ (ПАО). Сальдо по счету указано в Пояснении №9;

МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» отражены офисная техника, которые не являются основными средствами, но требуют ведения учета.

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	На 31 марта 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные - всего	3 246 776	570 937	270 731
в том числе:			
Средства на эскроу счетах	3 246 776	570 937	270 731
Выданные - всего	1 081 002	1 081 002	1 081 002
в том числе:			
залог по кредитному договору	1 081 002	1 081 002	1 081 002

Раздел 4. Операции со связанными сторонами.

4.1. Связанными сторонами по состоянию на 31.03.2025 г. для ООО «Специализированный застройщик «Бастيون» являются:

п/п	ФИО/наименование юр. лица	Характер отношений
1	ООО «Стройцентр +» (ИНН 7733162020)	Участник ООО «Специализированный застройщик «Бастيون» 100% в УК
2	Мелоян Луиза Акаповна (ИНН 616714627658)	Генеральный директор ООО «Стройцентр +»
3	Зироян Армен Гагикович (ИНН 402713111572)	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастيون», Трудовой договор от 05.02.2019 г., Решение №1 от 21.01.2019 г.
4	ООО «ИНВЕСТИЦИОННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» (ИНН 7841014678)	Участник ООО «Стройцентр+» 99% в УК
5	ООО «КОМЬЮНИТИ» (ИНН 9729264826)	Генеральный директор ООО «Специализированный застройщик «Бастيون» является генеральным директором и единственным участником ООО «КОМЬЮНИТИ»
6	ИП Зироян А.Г. (402713111572)	Контроль через ЕИО

4.2. В 1 квартале 2024 г. и 1 квартале 2025 г осуществлялись операции со связанными сторонами:

ООО «Инвестиционное строительство»	31.03.2025	31.03.2024
Получение в аренду нежилого-помещения		40
Оплата денежными средствами		40
ООО «Стройцентр +»	31.03.2025	31.03.2024
Получен займ	47 022	211 000
Оплата денежными средствами	47 022	211 000
Погашение процентного займа- (Общество заемщик)		372 871
Оплата денежными средствами		372 871

Проценты по полученному займу	48 600	28 320
Оплата денежными средствами	8 519	101 441

4.3 Состояние расчетов со связанными сторонами:

Задолженность связанных сторон перед Обществом и Общества перед связанными сторонами составляет:

	На 31.03.2025	На 31.03.2024
ООО «Стройцентр +»		
Долгосрочная кредиторская задолженность (Общество - заемщик, основной долг)	760 265	844 092
Проценты по долгосрочным займам (Общество - заемщик, проценты)	434 173	204 635
Краткосрочная кредиторская задолженность (Общество - заемщик, основной долг)		
Проценты по краткосрочным займам (Общество - заемщик, проценты)		

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались. Списания дебиторской задолженности связанных сторон не производилось.

4.4. Краткосрочные вознаграждения основного управленческого персонала (генеральный директор, главный бухгалтер, руководитель колл-центра и их заместители) в виде оплаты труда за отчетный период, начисленных на нее налогов и иных обязательных платежей в соответствующие бюджеты и внебюджетные фонды, ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в 2025 году представлены в таблице:

	31.03.2025	31.03.2024
Заработная плата с НДФЛ	1 112	1 519
НДФЛ	145	197
Страховые взносы	334	456

Информация об органах управления Общества раскрыта в разделе 1 настоящих Пояснений.

Данные о вознаграждении единоличному исполнительному органу приведены в таблице.

	31.03.2025	31.03.2025
Заработная плата с НДС	90	87
НДС	12	11
Страховые взносы	27	26

Начисление вознаграждений АУП и ЕИО, планируемых к начислению и выплате в 31.03.2025 г. по результатам 1 квартала 2025 г., а также соответствующих им страховых взносов, не планируется.

Долгосрочные вознаграждения в виде вознаграждений по окончании трудовой деятельности, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности, вознаграждений в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе, и иных долгосрочных вознаграждений, действующей системой оплаты труда не предусмотрены.

Раздел 5. События после отчетной даты

В период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, события, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества, отсутствуют.

Объявление дивидендов за отчетный год в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год отсутствует.

Крупные сделки, связанные с приобретением и выбытием основных средств и финансовых вложений в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской (финансовой) отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Общество не принимало решение о прекращении деятельности.

Чрезвычайные ситуации, приведшие к уничтожению значительной части активов Общества, отсутствуют.

После отчетного периода не произошло никаких иных событий, требующих внесения корректировок или упоминания в бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствии с ПБУ 7/98 «События после отчетной даты».

Раздел 6. Непрерывность деятельности.

В 1 квартале 2025 г. на деятельность организаций оказывал и продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, - геополитическая обстановка, ограничения,

введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не могло не иметь последствий для организации.

Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества.
- снижения доходов Общества не наблюдается.

При оценке обесценения активов (ОС, Запасы, ДЗ и проч.), а также при формировании оценочных обязательств, отложенных налоговых активов было учтено в том числе влияние СВО. С учетом непредсказуемости событий, связанных с СВО, такая оценка подвержена значительной неопределенности. Общество расценивает СВО в качестве не корректирующих событий после отчетного периода, количественный эффект которого невозможно оценить на текущий момент с достаточной степенью уверенности.

Руководство Общества произвело оценку способности организации продолжать свою деятельность в обозримом будущем, приняв во внимание всю доступную информацию о будущем, срок которого составляет не меньше двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. По состоянию на 31.03.2025 г. Общество имеет для реализации жилые и нежилые помещения в введенных в эксплуатацию корпусах МЖК общей себестоимостью 529 689 тыс. руб., реализация которых при текущем уровне цен на недвижимое имущество позволит существенно сократить текущий убыток. Окончательное погашение убытка ожидается во 2 квартале 2026 года, после ввода в эксплуатацию 4 корпуса, строительство которого ведется с 2023 года.

По оценке руководства, у Общества существуют предпосылки, указывающие на существенную неопределенность в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

В настоящий момент Общество находится в инвестиционной фазе, реализуя масштабный проект по строительству МЖК, и согласно принятой участниками Общества стратегии развития планируется выйти на положительные значения нераспределенной прибыли в 2026 году.

Руководство уверено в том, что Общество получает и будет получать необходимое финансирование для его операционной и инвестиционной

деятельности в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности.

В сложившейся экономической и рыночной ситуации в России и для дальнейшего улучшения финансовых показателей Общества руководство продолжает выполнение антикризисного плана, который включает меры по увеличению выручки, сокращению расходов и увеличению оборотного капитала. В рамках антикризисных мер Общество произвело предварительную оплату подрядной организации ООО «Евростройподряд» на общую сумму 3 463 258 тыс. руб. с целью фиксации существующих цен на строительные материалы и снижения риска их дальнейшего удорожания.

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

Раздел 7. Риски хозяйственной деятельности.

Риски хозяйственной деятельности Общества (финансовые, правовые, страховые и пр.) минимизируются системой внутреннего контроля. Руководством компании был принят ряд мер внутрифирменных кадровых перестановок на складе и организационных мер, направленных на исключение претензий со стороны должников к выполнению обязательств по договорам ДДУ, на исключение случаев пропажи и хищения ТМЦ на складе и при их транспортировке.

Риск ликвидности. В случае ухудшения финансового состояния Организация вследствие возобновления влияния экономического кризиса повышается риск ликвидности, связанный с несовпадением сроков поступления активов и погашения обязательств.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства. Результаты налоговой реформы можно оценивать негативно: с 01.01.2024 г. исключены льготы, связанные с уплатой налога на имущество, с 01.01.2025 г. повышена налоговая ставка по налогу на прибыль. В то же время практика рассмотрения дел Конституционным Суде РФ показывает, что положения основного закона влияют на налоговые права хозяйствующих субъектов и защищают налогоплательщиков от необоснованного и внезапного утяжеления налогового бремени. Упомянутые факторы позволяют заключить, что налоговая система РФ становится более стабильной, деятельность хозяйствующих субъектов в РФ с точки зрения налоговых последствий – более предсказуемой. Компания несет бремя уплаты налога на добавленную стоимость, налога на прибыль, страховых взносов.

Раздел 8. Крупные сделки.

квартале 2025 году крупные сделки не заключались.

Раздел 9. Прекращенные операции.

прекращенных операций в 1 квартале 2025 г. отсутствуют.

Раздел 10. Внутренний контроль.

ООО «Специализированный застройщик «Бастион» организован внутренний контроль, исходя из требований Федерального закона от 06.12.2011г. №402 ФЗ «О бухгалтерском учете», в частности:

- хозяйственные операции санкционируются руководителем Общества и уполномоченными им лицами, как в целом, так и в конкретных случаях;
- имеется распределение ответственности и полномочий между отдельными функциональными и структурными подразделениями Общества, обеспечено эффективное взаимодействие между ними;
- проекты договоров рассматриваются на предмет их соответствия финансово-хозяйственным интересам Общества;
- определены ответственные за осуществление отдельных контрольных процедур;
- ежегодно составляется финансово-хозяйственный план (бюджет) Общества, исполнение которого контролируется, фактические результаты сопоставляются с плановыми и анализируются;
- организована система сбора. Обработки и передачи информации (в том числе формирования отчетов и сообщений, содержащих финансовую, операционную и другую информацию о деятельности Общества);
- реализованы меры, направленные на ограничение доступа неуполномоченных лиц к активам, системам документооборота и ведения бухгалтерского учета;
- хозяйственные операции фиксируются в бухгалтерском учете на надлежащих счетах бухгалтерского учета, в правильном периоде;
- осуществляются внутренние и внешние сверки расчетов, инвентаризация активов и обязательств, производится анализ результатов аудиторских, налоговых проверок;
- производится регулярная оценка качества системы внутреннего контроля;
- руководство Общества распространяет информацию о своих требованиях в отношении поведения сотрудников, их обязанностей и распределения полномочий через утверждение внутренних нормативных документов, направление служебных записок, электронные сообщения и размещение информации на интернет-ресурсах Общества.

тал

ООО
года
для
ности

руб.,
ели и

йщик
ством
ОГРН

остью
руб.
яется

сква,
02.
ВО»,

ьного

тион»

и:
ются

ектор

йщик
на в
етная
итика
сть в

Раздел 11. Судебные иски.

По состоянию на 31.03.2025 г. у Общества имеются незавершенные судебные дела. Все иски по текущей хозяйственной деятельности имеют для Общества явно несущественный характер. В независимости от результата судебных разбирательств Общество имеет достаточные ресурсы для их удовлетворения без нанесения какого-либо существенного ущерба для текущей операционной деятельности Общества.

Генеральный директор
ООО «Специализированный застройщик
«Бастион»

«29» апреля 2025 г.



Зироян А.Г.

Генеральный директор Зироян А.Г.

№ 5505 "06.06.2025" Кенне 20 25 года