

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"	по ОКПО	75053698		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7733405554		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) 125047, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Тверской, ул 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудиторско-консалтинговое партнёрство Маминой"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6671150220		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1046603996670		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.5	Основные средства	1150	5 043	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	250 761	-
2.5	Финансовые вложения	1170	1 760 958	-	-
6	Отложенные налоговые активы	1180	218 032	5 022	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 984 034	255 783	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
2.5	Запасы	1210	1 313 891	120 945	-
2.5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	37 826	70 175	-
2.7	Дебиторская задолженность	1230	2 427 592	19 122	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
5	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	11 786	1 339	-
	в том числе:		-	-	-
			-	-	-
2.5	Прочие оборотные активы	1260	5	12	-
	Итого по разделу II	1200	3 791 101	211 593	-
	БАЛАНС	1600	5 775 134	467 376	-

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
1.1	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	364 056	364 056	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
1.1	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	70 200	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(142 978)	(18 870)	-
	Итого по разделу III	1300	221 078	415 386	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3	Заемные средства	1410	4 825 067	-	-
6	Отложенные налоговые обязательства	1420	153 018	305	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
2.6	Прочие обязательства	1450	171 316	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 149 401	305	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	39 746	-
2.8	Кредиторская задолженность	1520	231 714	11 939	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
2.6	Прочие обязательства	1550	172 941	-	-
	Итого по разделу V	1500	404 655	51 685	-
	БАЛАНС	1700	5 775 134	467 376	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.



(подпись)

Стрелец Кристина
Васильевна

(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
75053698		
7733405554		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
2.1	Выручка	2110	97 151	4 927
2.2	Себестоимость продаж	2120	(27 973)	(26 153)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	69 178	(21 226)
2.4	Коммерческие расходы	2210	(48 915)	-
2.4	Управленческие расходы	2220	(147 172)	(1 912)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(126 909)	(23 138)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
2.3	Проценты к получению	2320	100 051	-
2.4	Проценты к уплате	2330	(225 265)	(391)
	Прочие доходы	2340	-	-
2.4	Прочие расходы	2350	(2 482)	(58)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(254 605)	(23 587)
6	Налог на прибыль	2410	60 297	4 717
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
6	отложенный налог на прибыль	2412	60 297	4 717
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(194 308)	(18 870)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(194 308)	(18 870)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"	Форма по ОКУД		Коды	
	Дата (число, месяц, год)		0710004	
	ИНН		31	12 2024
	по ОКПО		75053698	
	ИНН		7733405554	
Идентификационный номер налогоплательщика	по ОКВЭД 2		71.12.2	
Вид экономической деятельности	по ОКФС		12300	
Дейтельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКЕИ		384	
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС		16	
Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ		384	
Единица измерения: в тыс. рублей				

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	-	-	-	-	-	-
Увеличение капитала - всего:	3210	364 056	-	70 200	-	-	434 256
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Формирование капитала	3217	364 056	-	70 200	-	-	434 256
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(18 870)	(18 870)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(18 870)	(18 870)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-

Дивиденды		3227	X		X		X		X		-	-
-----------	--	------	---	--	---	--	---	--	---	--	---	---

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	364 056	-	70 200	-	(18 870)	415 386
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	70 200	70 200
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	70 200	70 200
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(70 200)	-	(194 308)	(264 508)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(194 308)	(194 308)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	(70 200)	X	-	(70 200)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	364 056	-	-	-	(142 978)	221 078

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	221 078	415 386	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.

31 марта 2025 г.



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

	Коды		
	0710005		
31	12	2024	
75053698			
7733405554			
71.12.2			
12300		16	
384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 451	5 260
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	1 451	5 068
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	192
Платежи - всего	4120	(1 103 230)	(43 286)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(438 590)	(33 528)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	(12)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(335)	(59)
аренда земельного участка	4125	(593 157)	(7 763)
налога на имущество организаций	4126	(1 941)	(1 376)
прочие платежи	4129	(69 207)	(548)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 101 779)	(38 026)
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	(4 470 669)	-
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	(4 470 669)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(4 470 669)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 583 412	39 365
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 583 412	39 355
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	10
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(517)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	(517)	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 582 895	39 365
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	10 447	1 339
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 339	-
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	11 786	1 339
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах ООО СЗ «СИТИ-5» за 2024 год (тыс. руб.)

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло			Убыток от обесценения	Переоценка	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации		Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период		На конец периода	
			первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы		Выбыло	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы
в том числе:	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

1.5. Незаконченные и неоформленные НИОКР и незаконченные операции по приобретению нематериальных активов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

Представитель по доверенности, уполномоченный на регистрацию в реестре: № 81/23 от 26.10.2023 г. 66/482-н/66-2023-5-2604

31 марта 2025 г.

Стрелец Кристина Васильевна
(расшифровка подписи)

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «5-И.ЛЮ»

ИНН 77-07-00165328 • ОГРН 1237700165328

ЗАСТРОИТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения				Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего в том числе:	5200	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5210	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5201	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5211	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	271 971	(21 210)	-	(271 971)	27 479	(6 269)	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	365 045	93 074	-	(21 210)	-	-	271 971	(21 210)
в том числе: Здания	5221	за 2024г.	271 971	(21 210)	-	(271 971)	27 479	(6 269)	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	365 045	93 074	-	(21 210)	-	-	271 971	(21 210)

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незавершенные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	5 043	-	-	5 043
	5250	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе: Павелецкая ОЗ/ОП строительство офиса продаж	5241	за 2024г.	-	5 043	-	-	5 043
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-

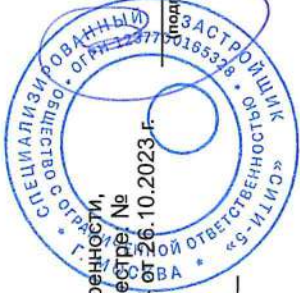
2.3. Изменение стоимости основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции и частичной ликвидации

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	271 971	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

4. Запасы


[illegible]

4.2. Запасы в залоге

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

Представитель по Доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.

31 марта 2025 г.



Стрелец Кристина
Васильевна

(расшифровка подписи)

5. Дебиторская и кредиторская задолженность

5.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	2 110 530	-	(12)	-	-	-	-	-	2 110 518	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	2 110 530	-	(12)	-	-	-	-	-	2 110 518	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	19 122	-	987 615	-	(688 465)	-	-	-	-	-	318 272	(1 198)
	5530	за 2023г.	-	-	26 246	-	(7 124)	-	-	-	-	-	19 122	-
	5511	за 2024г.	467	-	1 758	-	(2 225)	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	5 913	-	(5 446)	-	-	-	-	-	467	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	13 505	-	472 525	-	(284 797)	-	-	-	-	-	201 233	(1 198)
	5532	за 2023г.	-	-	15 184	-	(1 678)	-	-	-	-	-	13 505	-
	5513	за 2024г.	5 150	-	513 332	-	(401 443)	-	-	-	-	-	117 039	-
Прочая	5533	за 2023г.	-	-	5 150	-	-	-	-	-	-	-	5 150	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-
	5500	за 2024г.	19 122	-	3 098 145	-	(688 477)	-	-	X	-	-	2 428 790	(1 198)
Итого	5520	за 2023г.	-	-	26 246	-	(7 124)	-	-	X	-	-	19 122	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям Договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	1 198	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

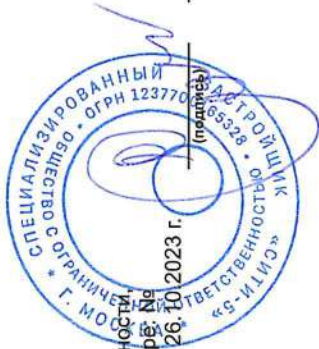
5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	Остаток на конец периода
				поступление	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	выбыло	списание на финансовый результат			
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	-	5 673 629	223 942	(928 849)	-	-	27 661	-	4 996 383
	5571	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: кредиты	5552	за 2024г.	-	4 568 724	186 423	-	-	-	-	-	4 755 147
	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5553	за 2024г.	-	933 588	37 519	(928 849)	-	-	27 661	-	69 919
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	-	171 316	-	-	-	-	-	-	171 316
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5555	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5575	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	51 685	714 082	1 323	(334 774)	-	-	(27 661)	-	404 655
	5580	за 2023г.	-	73 307	391	(22 013)	-	-	-	-	51 685
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	9 201	538 896	-	(318 500)	-	-	-	-	229 597
	5581	за 2023г.	-	29 939	-	(20 736)	-	-	-	-	9 201
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	547	2 173	-	(2 325)	-	-	-	-	395
	5583	за 2023г.	-	1 823	-	(1 276)	-	-	-	-	547
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	39 746	-	1 323	(13 408)	-	-	(27 661)	-	-
	5585	за 2023г.	-	39 355	391	-	-	-	-	-	39 746
прочая	5566	за 2024г.	2 191	173 013	-	(541)	-	-	-	-	174 663
	5586	за 2023г.	-	2 191	-	-	-	-	-	-	2 191
	5567	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
	5587	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	-
Итого	5550	за 2024г.	51 685	6 387 711	225 265	(1 263 623)	-	-	X	-	5 401 038
	5570	за 2023г.	-	73 307	391	(22 013)	-	-	X	-	51 685

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.
Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)



31 марта 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	27 973	-
Расходы на оплату труда	5620	-	10
Отчисления на социальные нужды	5630	-	3
Амортизация	5640	6 269	21 210
Прочие затраты	5650	189 818	6 842
Итого по элементам	5660	224 060	28 065
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	224 060	28 065

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

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.

31 марта 2025 г.



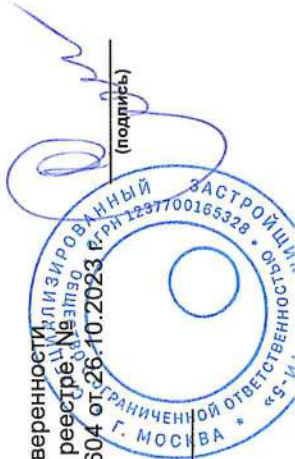
Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	-	-	-	-	-

Представитель по доверенности
зарегистрированной в реестре № 66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.
Стрелец Кристина Васильевна
(подпись) (расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	-	-	-
в том числе:				
Выданные - всего	5801	-	-	-
в том числе:	5810	5 898 741	5 898 741	-
Залог права аренды земельного участка по договору ипотеки № ДИ01_303-1 от 20.09.2023, Сбербанк ПАО				
Договор поручительства № ДП04_303-1 от 20.09.2023 по всем обязательствам по НКП 303-1 должника ООО Брусника перед ПАО Сбербанк	5811	2 011 922	2 011 922	-
	5812	3 886 819	3 886 819	-

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.

31 марта 2025 г.

Специализированный
застройщик
СКВА • ОГРН 1237700165328 • Орловский
«С-И ДИО»

Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

9. Государственная помощь

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

Представитель по доверенности,
зарегистрированной в реестре: №
66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.



Стрелец Кристина
Васильевна
(расшифровка подписи)

31 марта 2025 г.

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

**Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"**

г. Москва

Бухгалтерская отчетность сформирована организацией исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности и принципа непрерывности деятельности.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Общая информация

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью
СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СИТИ-5"

Краткое наименование: ООО СЗ "Сити-5"

ИНН 7733405554 КПП 771001001

Общество с ограниченной ответственностью СЗ "Сити-5" зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 01 марта 2023 года за основным государственным регистрационным номером 1237700165328.

Юридический адрес: 125047 г. Москва, муниципальный округ Тверской вн.тер.г., ул. 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74

Сведения об уставном капитале Общества:

Уставный капитал Общества составляет 364 056 тыс. рублей и оплачен полностью:

- путем внесения денежных средств в размере 10 тыс. руб.;
- недвижимым имуществом - нежилым зданием площадью 915,6 кв. м, кадастровый номер 77:05:0001003:1091, рыночная стоимость которого 364 046 тыс. руб. Решение № 1/2023 от 22.02.2023 г.

03.03.2023 г. Обществом был сформирован Добавочный капитал на сумму 70 200 тыс. руб. Решение № 1/2023 от 22.02.2023 г.

Состав участников до 11.07.2023 г.: ООО «СЗ. Дубининская 59» - 100% капитала.

11.07.2023 г. между ООО «Брусника», и ООО «СЗ. Дубининская 59» был заключен договор купли-продажи доли в размере 100% в уставном капитале ООО СЗ "Сити-5". Состав участников до 02.04.2024 г.: ООО «Брусника» - 100% капитала.

26.03.2024 г. между ООО «Брусника», и ООО «Брусника Индустриализация» был заключен договор купли-продажи доли в размере 51% в уставном капитале ООО СЗ "Сити-5".

11.06.2024 г. заключен новый договор купли-продажи доли в размере 51% в уставном капитале ООО СЗ "Сити-5" между ООО «Брусника» и ООО «Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ».

12.11.2024 г. между ООО «Брусника» и ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ" был заключен договор купли-продажи доли в размере 49% в уставном капитале ООО СЗ "Сити-5".

Таким образом, действующими участниками Общества и владельцами уставного капитала на конец 2024 года являются:

№	Участник/учредитель	Размер доли, %	Номинальная стоимость доли (руб.)
1	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ"	49%	178 387 440
2	ООО "Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	51%	185 668 560

Единоличный исполнительный орган

С даты регистрации Общества функцию единоличного исполнительного органа выполнял Генеральный директор, Огнев Александр Вадимович. Приказ № С5-ПО-1-23 от 01.03.2023 г.

14.07.2023 г. в должность Генерального директор вступил Арапов Евгений Сергеевич. Приказ № 1 от 14.07.2023 г.

11.10.2023 г. было принято Решение передать полномочия единоличного исполнительного органа Общества управляющей организации ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и утвердить договор на управление. Решение № 4 от 11.10.2023 г.

12.10.2023 г. с ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» заключен договор управления № 68, согласно которому ООО СЗ "Сити-5" передает, а Управляющая компания (ООО «Брусника. Строительство и девелопмент») принимает полный комплекс полномочий единоличного исполнительного органа. Управляющая организация осуществляет переданные ей полномочия через свои органы управления и своих работников. Единоличный исполнительный орган Управляющей организации (Директор) действует от имени Управляющей организации без доверенности. Остальные органы управления и работники Управляющей организации действуют от имени Управляющей организации на основании доверенности, выдаваемой единоличным исполнительным

органом Управляющей организации. Оплата услуг Управляющей организации составляет 10 000 (Десять тысяч) рублей в месяц.

26.12.2023 г. Решением № 06 Единственного участника ООО СЗ "Сити-5" было принято решение изменить место нахождения Общества. Определить следующее местонахождение Общества: 125047 г. Москва, муниципальный округ Тверской вн.тер.г., ул. 2-я Брестская, д. 48, помещ. 74. Утверждена новая редакция Устава. В ЕГРЮЛ внесена запись от 15.01.2024 г. за ГРН 247700286887.

Общество не имеет обособленных подразделений, филиалов и представительств.

Незавершенных судебных дел у Общества нет.

Общество не относится к субъектам малого предпринимательства.

В 2024 году у Общества отсутствуют сотрудники, начисление заработной платы не производилось.

Основным производственным видом деятельности Общества является:

В соответствии с ОКВЭД основным видом деятельности является: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (71.12.2),
а также:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Работы строительные специализированные прочие;
- Разборка и снос зданий;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Привлечение денежных средств участников долевого строительства для создания многоквартирного дома и/или иных объектов недвижимости;
- Покупка и продажа собственного недвижимого имущества;
- Подготовка к продаже собственного недвижимого имущества;
- Операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- Осуществление иных видов деятельности, не запрещенных действующим законодательством.

06.06.2024 года было выдано Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы (МОСГОССТРОЙНАДЗОР) Разрешение на строительство № 77-05-021554-2024, объекта: «Жилой дом с подземной автостоянкой по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, вл. 59». Основная деятельность и затраты Общества связаны со строительством данного объекта.

В 2024 году Общество использовало бизнес-план по застройке территории. Были утверждены архитектурно-градостроительная концепция, документация планировки территории, были снесены объекты незавершенного строительства, начало строительно-монтажных работ.

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

1.2. Основные элементы учетной политики

Общество в соответствии с пунктом 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» при формировании учетной политики, применяет право руководствоваться федеральными стандартами бухгалтерского учета с учетом требований Международных стандартов финансовой отчетности (далее-МСФО), применяя способы учета, установленные основным обществом и обязательные для применения в целях соответствия учетной политики требованиям МСФО.

А именно Общество отражает учет доходов и расходов, а также компонент финансирования в виде выгоды от использования эскроу финансирования, в соответствии с МСФО 15 (IFRS) «Международный стандарт финансовой отчетности».

Учетная политика для целей бухгалтерского учета.

Общество применяет новый ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете».

ООО СЗ "Сити-5" не формирует в рамках ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» в активах ППА по договору аренды земельного участка, заключенного с Департаментом городского имущества города Москвы, размер арендной платы по которым определяется ежегодно в зависимости от установленной базовой ставки арендной платы и корректирующих коэффициентов. Рассчитываемые арендные платежи фактически установлены в переменной сумме, при этом их размер не привязан напрямую к рыночным показателям (ценовым индексам или процентным ставкам).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, которые отвечают признакам основного средства, но имеют стоимость не выше 40 000 рублей.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами того периода, в котором они понесены.

Организация выделяет следующие группы основных средств:

- недвижимость;
- земельные участки;
- машины и оборудования;
- транспортные средства;
- производственный и хозяйственный инвентарь;
- завершенные капитальные вложения в виде ремонта.

Срок полезного использования объекта основных средств определяется исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

Организация учитывает завершенные капитальные вложения в виде ремонта с периодичностью свыше 12 месяцев как самостоятельные объекты основных средств, если они удовлетворяют критерию по стоимости основных средств.

Объекты основных средств по всем группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. Организация начисляет амортизацию линейным способом ежемесячно.

Организация начинает и прекращает начисление амортизации объекта основных средств с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания или списания объекта основных средств соответственно

Организация проверяет элементы амортизации объекта основных средств на соответствие условиям его использования по состоянию на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств, в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- срок полезного использования;
- ликвидационная стоимость

Согласно ФСБУ 5/2019 «Запасы» запасами признаются активы, которые Общество потребляет или использует в течение 12 месяцев они списываются в расходы единовременно.

Организация признает единицей запаса номенклатурный номер. При выбытии организация оценивает запасы по средней себестоимости по методу средней взвешенной оценки за предыдущий месяц. Приобретенные материалы принимаются к учету по фактической себестоимости.

Организация не проверяет на обесценение незавершенное производство в части продукции, по которой уже заключен основной или предварительный договор с покупателем.

Материальные ценности, которые остались от выбытия внеоборотных активов или были извлечены в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации и реконструкции, а также выделенные из общей стоимости объектов незавершенного строительства, относятся организацией к «Долгосрочным активам к продаже». Долгосрочные активы к продаже учитываются на счете 41.

Расходы по объекту незавершенного строительства учитываются Обществом на счете 08.03 «Строительство объектов основных средств».

В период сдачи в аренду объекты капитального строительства подлежат амортизации пропорционально доле в общей площади к стоимости объекта капитального строительства.

Расходы, связанные с обслуживанием объекта незавершенного строительства, формируют в текущем периоде убытки, так как отсутствуют доходы по основному виду деятельности.

Расходы по созданию инвестиционных объектов учитываются на следующих счетах и классифицируются как «Запасы».

- до получения разрешения на строительство:

- 08.33.4 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - затраты на подготовку участка»;

- 08.33.5 – «Возведение объектов для передачи инвесторам (дольщикам) - земельный участок»;

- 08.35.1 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - затраты на подготовку участка (объекты социокультурного назначения)»;

- 08.35.2 – «Вложение в строительство инвестиционных объектов для купли-продажи - земельный участок (объекты социокультурного назначения)»;

- 08.36 – «Объекты недвижимости, подлежащие сносу (затраты на выкуп объектов, подлежащих сносу)».

- после получения Разрешения на строительство (при этом происходит реклассификация накопленных затрат):

- после получения разрешения на строительство расходы реклассифицируются на группу счетов учета 20.34 «Строительство инвестиционных объектов».

Организация общехозяйственные расходы учитывает на счете 26 «Общехозяйственные расходы» и ежемесячно списывает в дебет счета 90.08.1 «Управленческие расходы по деятельности с основной системой налогообложения».

Организация создает в бухгалтерском учете резервы по сомнительным долгам на основании данных инвентаризации дебиторской задолженности.

Учет расходов по обязательствам в виде полученных займов и кредитов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет расходов по займам и кредитам" ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 № 107н.

Расходы по кредитам и займам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся (п. 6 ПБУ 15/2008).

Расходы по кредитам, связанные с эффектом признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, отражаются в периоде, к которому они относятся. Обязательства по банковским кредитам отражаются свернуто с признанным финансовым активом эскроу.

Финансовый актив (дисконт) - это расчетная величина, которая определяется на отчетную дату как сумма разниц по начисленным процентам за все время пользования кредитом (за фактическое и будущее время) между процентами по справедливой ставке и процентами по ставке, сниженной на эскроу счета с учетом % готовности.

Сумма дисконта отражается по дебету счета 67.01.2 и равна на отчетную дату части финансового актива, определяемой пропорционально доле средств на эскроу.

Расходы по кредитам и займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Под инвестиционным активом понимается объект имущества, подготовка которого к предполагаемому использованию требует длительного времени и существенных расходов

на приобретение, сооружение и (или) изготовление. К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного производства и незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заемщиком и (или) заказчиком (инвестором, покупателем) в качестве основных средств (включая земельные участки), нематериальных активов или иных внеоборотных активов.

Общество ведет основную деятельность по строительству (созданию) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости в соответствии с № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Зарегистрированные договоры долевого участия отражаются в учете на забалансовом счете 086 «Обязательства перед дольщиками».

Договоры долевого участия делятся на два типа:

- договоры долевого участия «спецсчета». Денежные средства, полученные по таким договорам, поступают на расчетные счета организации и учитываются на счете 76.34.1 «Кредиторская задолженность перед дольщиками». Дебиторская задолженность дольщиков отражается на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков» и 76.34.2 «Актив по договору». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности;

- договоры долевого участия «счета эскроу». Это специальные счета в банке, на которых хранятся денежные средства дольщиков до момента ввода многоквартирного дома в эксплуатацию. Поступление денежных средств на счета эскроу отражаются по дебету забалансового счета 009.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу». После получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию банк производит раскрытии счета эскроу, при котором часть денежных средств направляется на погашение кредиторской задолженности организации перед банком, остальные средства перечисляются на расчетные счета организации. В ходе строительства объекта по договорам долевого участия с эскроу счетами отражается актив по договору в сумме признанной выручки. В Бухгалтерской отчетности обязательства по таким договорам не отражаются, актив по договору отражается по счету 76.34.2 «Актив по договору» в составе дебиторской задолженности. Обязательства перед дольщиками по договорам долевого участия «счета-эскроу» – раскрываются в письменных пояснениях к Бухгалтерской отчетности; Актив по договору в бухгалтерском балансе показан свернуто с Обязательством по договору (фин.компонент по эскроу).

Компонент финансирования делится на два типа:

- значительный компонент финансирования представляет собой плату за пользование деньгами дольщиков по договорам долевого участия со «спецсчетами», связан с временным разрывом между получением денежных средств и передачей помещения дольщику. Дебиторская или кредиторская задолженность по дольщикам отражается на счете 76.34.4 «Кредиторская задолженность перед дольщиками (в части фин.компонента - ЗКФ)». В Бухгалтерской отчетности расчеты с дольщиками по договорам долевого участия по «спецсчетам» отражаются в составе дебиторской либо кредиторской задолженности.

- выгода от использования эскроу финансирования представляет собой экономию застройщика на банковской ставке в зависимости от наполненности эскроу счетов

дольщиков. Финансовый актив по эскроу (сумма выгоды) отражается на счете 76.40.2 “Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)”, дебиторская или кредиторская задолженность по расчетам отражаются на счетах 76.40.1 “Актив по договору (фин.компонент по эскроу)” или 76.40.3 “Обязательство по договору (фин.компонент по эскроу)” соответственно. В Бухгалтерской отчетности признание финансового актива от экономии на процентах банку отражается в составе дебиторской задолженности, обязательство перед дольщиками отражается в составе кредиторской задолженности.

Соглашения об уступке права требования по договорам долевого участия отражаются в момент их государственной регистрации. В учете данная операция отражается как замена одного участника долевого строительства на другого без изменения суммы договора по счету 086 «Обязательства перед дольщиками». Если расчеты велись по проекту «на спецсчетах», то расчеты с дольщиком переносятся с одного дольщика на другого по счету 76.34.1. Если расчеты велись по проекту «на эскроу», то запись о переводе денежных средств делается на основании выписки Банка по счету 009СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

В случае расторжения ДДУ по “спецсчетам” кредиторская задолженность перед дольщиками отражается по счету 76.34.5 “Расчеты по расторгнутым договорам”.

По договорам долевого участия «по проектному финансированию – спецсчетам», расходы по страхованию гражданской ответственности Застройщика и платежи в Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства отражаются на счете 76.01.9 «Платежи (взносы) по прочим видам страхования» с равномерным списанием в течение срока действия договора долевого участия.

Расчеты по договорам купли-продажи инвестиционных объектов с покупателями осуществляются с использованием счета 76.33.1 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости», по предварительным договорам купли-продажи с использованием счета 73.33.5 «Расчеты по договорам купли-продажи недвижимости - расчеты по авансам полученным».

Учет доходов и расходов ведется в соответствии с МСФО 15 «Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 15. Выручка по договорам с покупателями», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 27.06.2016 г. № 98н.

В качестве доходов по обычным видам деятельности учитываются:

- доходы по нерасторжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно по проценту готовности на отчетную дату (последний день месяца). Процент готовности рассчитывается как Факт накопленных на объекте строительства затрат (без учета земельного участка) / Прогноз затрат по дому (без учета земельного участка). Прогноз затрат по дому – это расчетная величина, определяемая как факт накопленных затрат по данным бухгалтерского учета + остаток к выполнению (СМР, ПИР, ТУ) по данным производственной программы (ИСУП/ПП). Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». Справка “Форма прогноза” с указанием фактически накопленных сумм по объекту строительства (все типы недвижимости) и прогнозом строительных расходов подписывается ежемесячно у руководителя проекта;

- доходы по расторгжимым договорам долевого участия объектов строительства не признаются ежемесячно. При вводе объекта строительства в эксплуатацию по Разрешению на ввод объекта в эксплуатацию себестоимость по таким договорам учитывается на счете 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)». В дальнейшем доходы признаются в момент уступки права требования по договору долевого участия после государственной регистрации и отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости». В случае расторжения договора долевого участия происходит формирование стоимости готовой продукции, себестоимость со счета 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» переносится на счет 43.02 «Готовая продукция - построенные объекты недвижимости»

- доходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.01.1 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- выручка от использования эскроу финансирования и выручка по значительному компоненту финансирования отражается на счете 90.01.3 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - финансовый компонент»

- доходы по договорам аренды (субаренды), услуги по выполнению проектно-изыскательских работ, доходы по договорам оказания услуг и пр. отражаются на счете 90.01.5 «Выручка по деятельности с основной системой налогообложения - не связанная со строительством»

- доходы в периоде до получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию отражаются в корреспонденции со счетом 76.34.2 «Актив по договору (в части ДДУ)», в периоде после получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на счете 76.34.3 «Дебиторская задолженность дольщиков».

В качестве прочих доходов, отражаемых на счете 91.01 «Прочие доходы» учитываются:

- доходы от реализации основных средств
- доходы от реализации материалов и запасов
- доходы от реализации прочих активов
- доходы от курсовых разниц
- дивиденды
- проценты за пользования денежными средствами
- прочие доходы.

В качестве расходов по обычным видам деятельности учитываются:

- расходы по нерасторгжимым договорам долевого участия объектов строительства признаются в периоде строительства ежемесячно на отчетную дату (последний день месяца) в следующем порядке.

Рассчитывается прогноз затрат по объекту строительства:

Прогноз затрат = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + остаток к выполнению по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ) из производственной программы.

Рассчитывается процент готовности:

Процент готовности = фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + затраты по счету 10.12 «Дорогостоящие материалы для строительства» / прогноз затрат по объекту строительства.

Рассчитывается себестоимость кв.м объекта строительства:

С/с кв.м = (фактические затраты по объекту строительства (СМР, ПИР, ТУ), учтенные на счете 20.34.1 + фактические затраты по земельному участку, учтенные на счете 20.34.2 + фактические затраты по возведению социальных объектов и инфраструктуры, учтенные на счете 20.34.3) * процент готовности) / общую площадь по проекту.

Рассчитывается себестоимость за месяц по объекту строительства:

С/с = с/с кв.м * количество зарегистрированных площадей по нерасторжимым договорам долевого участия.

Данные расходы отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

- расходы по договорам купли-продажи при продаже готовой продукции признаются в момент передачи недвижимого имущества приобретателю этого имущества по передаточному акту или иному документу о передаче недвижимого имущества. Отражаются на счете 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения - строительство и реализация недвижимости»

Признание доходов и расходов по нерасторжимым договорам долевого участия производится до 100 % готовности объекта строительства и факт получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не оказывает влияния на их признание.

Сегментная отчетность не формируется.

Учетная политика для целей налогового учета.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль используется метод начисления.

По амортизируемому имуществу амортизация начисляется линейным способом.

Установлен порядок ведения налогового учёта с использованием регистров бухгалтерского учёта. Для формирования данных налогового учёта используются формы регистров бухгалтерского учёта, с учётом необходимых дополнительных реквизитов.

Ведется отдельный учет входного НДС по облагаемым и необлагаемым операциям. Реализация жилого фонда (квартир) осуществляется без НДС в соответствии с пп. 22 п.3 ст. 149 НК РФ. НДС сформированный на счете 19.33.1 распределяется по объектам строительства и по жилым, нежилым помещениям. НДС, относящийся к объектам жилого строительства, включается в стоимость.

Входной НДС по общехозяйственным и коммерческим расходам распределяется с учетом удельного веса выручки от реализации, облагаемой НДС (без учета НДС) и не облагаемой НДС в общей выручке (без учета НДС).

Начисленные проценты капитализируются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» по статье «Капитализация процентов по проектному финансированию». Расходы по процентам признаются на дату уплаты/удержания Банком суммы процентов.

Уровень существенности ошибки

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период приводит к искажению статьи отчетности за отчетный год не менее чем на 5%. С учетом характера статьи бухгалтерской отчетности существенной может быть признана ошибка, приводящая и к меньшему размеру искажения.

2. ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА ЗА 2024 ГОД

По итогам 2024 года организацией был получен убыток. Убыток сформирован за счет расходов, связанных с реализацией проекта жилой застройки и процентов по займам и кредитам, которые привлекаются под проект жилой застройки и в текущем периоде направляются на строительство, проектирование и изыскания.

2.1. Структура доходов, полученных Обществом за 2023, 2024 год (строка 2110 ОФР):

В течение отчетного периода Общество в 2024 году получило доходы в сумме 97 151 тыс. руб.

От признания финансового актива:

(тыс. руб.)		
Фин. Актив	За 2024 г	За 2023 г
Дом А 01.1 ТЕХНИЧЕСКАЯ СНЛ/020124-665678 от 18.10.2024	26 573	-
Итого	26 573	-

От признания выручки по проценту готовности в соответствии с МСФО 15:

(тыс. руб.)		
Номенклатурная группа	За 2024 г	За 2023 г
Дом А 01.1	64 048	-
Дом А 01.1 КЛАДОВКИ	515	-
Дом А 01.1 ПАРКИНГ	4 551	-
Итого	69 113	-

От сдачи в аренду нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, 59:

(тыс. руб.)		
Номенклатурная группа	За 2024 г	За 2023 г
Субаренда нежилых помещений, находящихся в здании по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, 59	1 465	4 336
Субаренда земельного участка КН 77:05:0001003:27	-	591
Итого	1 465	4 927

2.2. Структура расходов (себестоимости), полученных Обществом за 2023, 2024 год (строка 2120 ОФР):

В течение отчетного периода Общество списало себестоимость объектов в сумме 27 973 тыс. руб. в соответствии с МСФО 15:

(тыс. руб.)		
Номенклатурная группа	За 2024 г	За 2023 г
Дом А 01.1	18 207	-
Дом А 01.1 КЛАДОВКИ	240	-
Дом А 01.1 ПАРКИНГ	2 401	-
Итого	20 848	-

Расходы при сдаче в аренду нежилых помещений, находящихся по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, 59:

(тыс. руб.)		
Номенклатурная группа	За 2024 г	За 2023 г
Коммунальные услуги, водоснабжение	-	109
Коммунальные услуги, электроснабжение	609	226
Амортизация здания	6 269	21 210
Коммунальные услуги, теплоснабжение	164	909
Техническое обслуживание здания	83	703
Аренда земельного участка	-	2 996
Итого	7 125	26 153

2.3. Структура прочих доходов, полученных Обществом в виде процентов от выданных займов за 2023-2024 год (строка 2320 ОФР):

(тыс. руб.)			
Контрагент	Договор	За 2024 г	За 2023 г
Банк ВТБ	Проценты по краткосрочному депозиту	19	-
ООО «Т-Девелопмент»	Договор займа № 241 от 25.10.2024	74 467	-
Филиал ООО "Брусника" в Московской области	Договор займа № 229 от 09.08.2024	25 565	-
Итого		100 051	-

2.4. Структура расходов, произведенных Обществом за 2023-2024 год (строка 2210, 2220, 2330, 2350 ОФР):

(тыс. руб.)			
№ п/п	Наименование расхода	За 2024 год	За 2023 год
1	Коммерческие расходы - всего, в том числе:	48 915	-
	PR. PR-мероприятия	5 498	-
	PR. Продвижение в СМИ	380	-
	PR. Социальные сети	2 076	-
	Аналитика. Исследования	87	-
	Брокеридж: Услуги риелторов	553	-
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за физ. лиц	1	-
	Госпошлина (ДДУ, ДКП, Уступка) за юр. лиц	6	-
	Продвижение. ATL	6 113	-
	Продвижение. Digital	15 288	-
	Продвижение. Продакшн материалов лидогенерации	3 494	-
	Продвижение. Точки контактов	5 588	-
	Развитие маркетинга. Консалтинг	350	-

№ п/п	Наименование расхода	За 2024 год	За 2023 год
	Субсидирование выкупного дисконта по программе Обмен. Застройщики	85	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы на электронную регистрацию договоров	7	-
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги юристов	9 390	-
2	Управленческие расходы - всего, в том числе:	147 172	1 912
	Аренда и содержание офисов. Аренда офиса	10	3
	Выплаты сотрудникам организации. Заработная плата	-	10
	Зарплатные налоги. Страховые взносы	-	3
	Инфраструктура. Покупка и продление лицензий стоимостью до 40 тыс. руб. за шт.	24	12
	Консультационные услуги, аудит. Консультационные услуги	5 750	-
	Налог на имущество	2 173	1 823
	Услуги по сопровождению деятельности. Нотариальные услуги	52	39
	Услуги по сопровождению деятельности. Расходы по договору управления	100	22
	Услуги по сопровождению деятельности. Услуги тех. заказчика	139 063	-
3	Проценты к уплате - всего, в том числе:	225 265	391
	По договорам займа	38 842	391
	По кредитному договору	186 423	-
4	Прочие расходы – всего, в том числе:	2 482	58
	Госпошлина (не ДДУ)	1	4
	Оценочные резервы: обесценение авансов выданных	1 198	-
	Прочие внереализационные доходы (расходы)	-	22
	Расходы (доходы), связанные с привлечением заемного финансирования	72	-
	Расходы на услуги банков	74	29
	Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	1 127	-
	Штрафы, пени, неустойки	10	3
Итого		423 834	2 361

2.5. Сведения о структуре активов Бухгалтерского баланса за 2023-2024 год:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование актива	на 31.12 2024 г	на 31.12.2023 г
1	Основные средства, в т.ч.:	5 043	-
	строительство объектов основных средств - Павелецкая 03/ОП офис продаж (объект незавершенного строительства)	5 043	-
2	Доходные вложения в материальные ценности	-	250 761
	Нежилое здание, пл. 915,6 кв.м общая (сдаваемая пл 670,56)., 77:05:0001003:1091, г. Москва, ул. Дубининская, 59		250 761
3	Финансовые вложения (долгосрочные)	1 760 958	-

№ п/п	Наименование актива	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г
	Займы выданные, в т.ч.: - Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО по Договору № 241 от 25.10.2024 (срок погашения займа 01.07.2028)	1 760 958 1 760 958	-
3	Отложенные налоговые активы	218 032	5 022
4	Запасы	1 313 891	120 945
	Затраты на строительство инвестиционных объектов	1 303 324	-
	Прочие запасы и затраты	10 567	-
	Предпроектная стадия строительства	-	120 945
5	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	37 826	70 175
	НДС по приобретенным услугам	32 195	-
	НДС при строительстве основных средств	648	70 175
	НДС по строительству инвестиционных объектов	4 983	-
6	Дебиторская задолженность	2 427 592	19 122
	Расчеты по авансам выданным, в т.ч.: - для строительства объекта ОС, офиса продаж - запасы (строительство инвест. объектов) - под текущие расходы	200 035 43 198 156 827 10	13 505 - 7 755 5 750
	Расчеты с покупателями и заказчиками	-	467
	Прочая, в т.ч. - по договору аренды ЗУ - начисленные %% по выданным займам и депозиту - налоги и сборы - страхование смр - задолженность по дкп доли - нотариусы - Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)	2 227 557 1 791 74 485 - 505 1 793 019 40 357 717	5 150 5 091 - 59 - - - -
7	Денежные средства на расчетных счетах	11 786	1 339
8	Прочие оборотные активы	5	12
	РБП: Право использования программы для ЭВМ «Диадок», на 1 год с 05.07.2023 по 21.10.2024	-	12
	РБП: Право использования программы для ЭВМ «Диадок», на 1 год с 01.05.2024 по 30.04.2025	5	-
ИТОГО		5 775 134	467 376

2.6. Сведения о структуре пассивов Бухгалтерского баланса за 2023-2024 год:

(тыс. руб.)			
№ п/ п	Наименование пассива	на 31.12.2024 г	на 31.12.2023 г
1	Уставный капитал	364 056	364 056
2	Добавочный капитал (без переоценки)	-	70 200
3	Непокрытый убыток	(142 978)	(18 870)
4	Долгосрочные заемные средства	4 825 067	-
	долгосрочные кредиты, в т.ч. проценты	4 755 148 186 423	- -

	долгосрочные займы	69 919	-
	<i>в т.ч. проценты</i>	28 719	-
5	Отложенные налоговые обязательства	153 018	305
6	Краткосрочные заемные средства	-	39 746
	краткосрочные займы,	-	39 746
	<i>в т.ч. проценты</i>	-	392
7	Кредиторская задолженность	231 714	11 939
	расчеты с поставщиками и подрядчиками	229 597	9 201
	расчёты по налогам и сборам	395	547
	<i>расчёты с разными дебиторами и кредиторами, в т.ч.:</i>	1 721	2 191
	- субаренда ЗУ	-	-
	- расчеты по договорам уступки	1 661	1 661
	- депозит (субаренда нежилого помещения)	-	550
	- задолженность перед банком по оплате комиссии по НКЛ	60	-
8	Прочие обязательства: обязательство по договору (фин. компонент по эскроу)	344 257	
	Долгосрочные обязательства	171 316	
	Краткосрочные обязательства	172 941	
ИТОГО		5 775 134	467 376

2.7. Сведения о дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность на 31.12.2024 составила 2 427 592 тыс. руб.

(тыс. руб)

Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
<i>Авансы выданные (краткосрочная)</i>			
АДВАНСД НЭТВОРК СОЛЮШЕНС АО	7804691544	4 584	-
АПС ООО	7708339026	-	600
АРКОН ООО	9715323447	9 147	-
ГРАФФИНТЕРАКТИВ ООО	6679043968	1 690	-
ИНГРУП ООО	7726469116	67	-
ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ ГАУ	9710042298	497	-
ИП Алексеенков Евгений Сергеевич	771508966583	24	-
ИП Волоховский Дмитрий Андреевич	773500125783	699	-
ИП Денисов Алексей Аркадьевич	774332291330	100	-
ИП Дронов Михаил Борисович	772470685208	-	5 750
ИП Огнев Александр Вадимович	774329604462	-	5 350
ИП Щелухин Алексей Владимирович	503117994201	10	-
КРЕС ООО	7733340138	-	1 090
МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ	7714972558	48	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	7736520080	326	-
ОЛИМП ТЕХНОЛОДЖИ ООО	7726399109	363	-
ПАО МГТС	7710016640	32	10
ПЛАН ООО	7703664343	-	600
РЕТЕРРА ООО	7726387449	-	105
РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН ПАО	5036065113	14	-

РТД-СОЛНЦЕЗАЩИТНЫЕ СИСТЕМЫ ООО	7726444827	357	-
СДЕЛКАРФ ООО	6671093558	115	-
УБП ООО	7725334035	29 110	-
Филиал ООО "Брусника. Организатор строительства" в Москве	6671397475	114 531	-
ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6671382990	14 212	-
ЦТП МОЭК ООО	7720302417	25 062	-
МТК ООО	7734435248	245	-
Резерв по сомнительной задолженности	-	- 1 198	-
Итого	-	200 035	13 505
<i>Расчеты с покупателями и заказчиками (краткосрочная)</i>			
СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО	7729506782	-	467
Итого	-	-	467
<i>Прочее (краткосрочная задолженность)</i>			
Начисленные проценты по депозиту Банк ВТБ	7702070139	18	-
Аренда ЗУ - ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	7705031674	1 791	5 091
Аминов Хаким Хамитович нотариус	890500145282	17	
Чукреева Анна Сергеевна нотариус	663801231641	23	
Налоги и взносы	-	-	59
Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)	-	115 190	
Итого		117 039	5 150
<i>Прочее (долгосрочная задолженность)</i>			
СОГАЗ АО страхование смр	7736035485	505	-
Начисленные %% по договору выданного займа 241 от 25.10.2024 Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	7707451561	74 467	-
Уступка прав требования с КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ ПРЕСНЕНСКАЯ ООО	6671270239	1 793 019	-
Финансовый актив (фин.компонент по эскроу)	-	242 527	-
Итого		2 110 518	59
ВСЕГО по строке 1230		2 427 592	19 122

2.8. Сведения о кредиторской задолженности

Кредиторская задолженность на 31.12.2024 составила 231 714 тыс. руб.

(тыс. руб)

Наименование контрагента	ИНН	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
<i>Расчеты с поставщиками и подрядчиками</i>			
БРУСНИКА ООО	6671382990	41 728	8 743
БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6685151087	10	-
ГРАФФИНТЕРАКТИВ ООО	6679043968	1 892	-

ДУБЛЬГИС ООО (КПП 997750001)	5405276278	292	-
ИП Бронников Максим Андреевич	740502464106	-	162
ИП Егоров Дмитрий Юрьевич	666305070463	4 271	-
ИП Вьюнков Антон Николаевич	774316463648	48	-
ИП Шубочкин Илья Андреевич	650622324640	348	-
МЕДИА-ППЛ ООО	7703401721	980	-
МС-ЧЕК ООО	7709936265	14	-
ОЛИМП ТЕХНОЛОДЖИ ООО	7726399109	-	48
СДЕЛКАРФ ООО	7726399109	62	-
СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59 ООО	6671093558	22	248
ТВИГА ДИДЖИТАЛ ПЕРФОРМАНС ООО	9705121762	9 794	-
ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	7709484805	2 760	1
ФИЛИАЛ ООО "БРУСНИКА" В МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ	6671382990	167 376	-
Итого	-	229 597	9 201
<i>Расчеты с банками и бюджетом</i>			
Комиссии банка по НКЛ – ВТБ ПАО	7707083893	60	-
Задолженность по налогам перед ИФНС	-	395	547
Итого		455	547
<i>Прочее</i>			
Соглашение о компенсации затрат СЗ ДУБИНИНСКАЯ 59 ООО	9705121762	1 661	1 661
Задолженность по аренде офиса перед ФИЛИАЛ БРУСНИКА В МОСКВЕ ООО	6671382990	1	-
СУ-10 ФУНДАМЕНТСТРОЙ АО (депозит по аренде)	7729506782	-	530
Итого		1 662	2 191
ВСЕГО по строке 1520		231 714	11 939

3. ИНФОРМАЦИЯ О КРЕДИТАХ И ЗАЙМАХ

Структура полученных кредитов и займов и сроки их погашения на 31.12.2023

(тыс. руб.)

Кредитор/Заимодавец*	Договор	Дата погашения	Сумма/Лимит по договору	Сумма задолженности	Начисленные проценты
Долгосрочные кредиты и займы					
-	-	-	-	-	-
итого				-	-
Краткосрочные кредиты и займы					
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	171 от 01.08.2023	31.12.2024	50 000	11 900	185
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	174 от 11.09.2023	31.12.2024	1 000 000	27 455	206
итого				39 355	391
ВСЕГО				39 746	

Структура полученных кредитов и займов и сроки их погашения на 31.12.2024

(тыс. руб.)

Кредитор/Заимодавец*	Договор	Дата погашения	Сумма/Лимит по договору	Сумма задолженности	Начисленные проценты
Долгосрочные кредиты и займы					
ФИЛИАЛ ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНКА ВТБ (ПАО)	СНЛ/020124-665678 от 18.10.2024	29.12.2029	13 498 917	4 649 825	186 423
Филиал ООО "Брусника" В Московской области	174 от 11.09.2023	01.07.2030	1 000 000	41 200	28 719
начисленный дисконт по кредиту	-	-	-	-81 100	-
итого				4 609 925	215 142
Краткосрочные кредиты и займы					
-	-	-	-	-	-
итого				-	-
ВСЕГО				4 825 067	

ООО Специализированный застройщик «Сити-5» заключил с Банком ВТБ (ПАО) Кредитное соглашение № СНЛ/020124-665678 от 18.10.2024 об открытии невозобновляемой рамочной кредитной линии, в рамках которого предусмотрено заключение на цели:

- финансирование/рефинансирование ранее понесенных и документально подтвержденных затрат, а также текущих затрат, связанных с реализацией проекта строительства многоэтажного жилого дома по адресу: г. Москва, ул. Дубининская, д. 59\$
- предоставление займов.

Денежные средства по первому траншу были использованы на выдачу займов ООО «Брусника». Информация по сумме полученных процентов от временного использования кредита в качестве долгосрочных финансовых вложений отражена в разделе 2.3 Пояснений.

Проценты за пользования денежными средствами учитываются в бухгалтерском учете в качестве прочих доходов/ расходов, отражаемых на счете 91.01 «Прочие доходы» и 91.02 «Прочие расходы».

В налоговом учете начисленные проценты капитализируются на счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» по статье «Капитализация процентов по проектному финансированию». Расходы по процентам признаются на дату уплаты/удержания Банком суммы процентов.

4. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗЕРВАХ И ВЕЛИЧИНЕ СПИСАННОЙ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

В 2023 году резерв по сомнительной задолженности не начислялся, дебиторская задолженность не списывалась.

На конец 2024 года начислен резерв по сомнительной задолженности:

(тыс. руб.)			
№ п/п	Контрагент	ИНН	Сумма
1	ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ ГАУ	9710042298	497
2	ИП Денисов Алексей Аркадьевич	774332291330	100
3	МОСЭНЕРГОСБЫТ АО (КПП 997650001)	7736520080	323
4	МТК ООО	7734435248	245
5	ПАО МГТС	7710016640	32
Итого			1 198

5. СВЕДЕНИЯ О ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВАХ НА СЧЕТАХ

Сведения об остатках в рублях на конец 2023, 2024 года приведены в таблице:

(тыс. руб.)			
Наименование банка	Валюта	Остаток на расчетном счете на 31.12.2023	Остаток на расчетном счете на 31.12.2024
40702810000020000058, ПАО Сбербанк	RUR	1 339	6
40702810119330004317, Филиал "Центральный" Банка ВТБ (ПАО)	RUR	-	80
Депозит в Банке ВТБ с 28.12.2024 по 09.01.2025	RUR	-	11 700
Итого остаток денежных средств	-	1 339	11 786

Все платежи и все поступления денежных средств отражены в отчёте «Отчёт о движении денежных средств».

6. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Общество применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций». Метод учета ОНА и ОНО – балансовый, с отражением постоянных и временных разниц. Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций (строка 180 листа 02).

Наименование показателя	на 31.12.2024 г.	на 31.12.2023 г.
Убыток до налогообложения	(254 605)	(23 587)
Отложенный налог на прибыль, в т.ч.:	60 297	4 717
отложенный налоговый актив	169 404	5 022
пересчет отложенного налогового актива по ставке 25%	43 607	-
отложенное налоговое обязательство	(122 110)	(305)
пересчет отложенного налогового обязательства по ставке 25%	(30 604)	-
Отложенный налоговый актив, в т.ч.:	218 032	5 022
внеоборотные активы	-	8

доходные вложения в материальные ценности	-	23
издержки обращения	170	-
кредиторская задолженность	103 343	-
незавершенное производство	5 230	-
резервы сомнительных долгов	299	-
убытки прошлых лет	82 409	4 687
технический НДС	26 582	305
Отложенное налоговое обязательство, в т.ч.:	153 018	305
внеоборотные активы	57	305
кредиторская задолженность	106 707	-
незавершенное производство	25 979	-
прочие расходы	20 275	-

7. ИНФОРМАЦИЯ О СВЯЗАННЫХ СТОРОНАХ

7.1. Перечень связанных сторон

№	Наименование	Характер отношений
1	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ"	участник 49 % капитала с 12.11.2024 года по настоящее время
2	ООО "Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	участник 51% капитала с 11.06.2024 года по настоящее время
3	ООО «БРУСНИКА»	участник 100% капитала ООО СЗ «Сити-5» с 11.07.2023 г. по 11.06.2024 г. участник 99,99% доли ООО "Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
4	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Управляющая компания ООО СЗ «Сити-5», участник доли ООО «БРУСНИКА», участник капитала ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ"
5	ООО "СЗ "ДУБИНИНСКАЯ 59"	участник 100% капитала с даты регистрации до 11.07.2023 г.
6	ООО «БИМ»	ООО «Т-Девелопмент» является участником доли 51% уставного капитала
7	ООО «СЕВЕРНЫЕ ГОРЫ»	ООО «КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ» является участником 100% уставного капитала
8	Круковский Алексей Николаевич	участник ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ» 99,01%, лицо, осуществляющее косвенный контроль и оказывающее значительное влияние на общество. Конечный бенефициар Общества

7.2. Виды операций со связанными сторонами и их объем за 2024 год

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	Объем операций		Задолженность на 31.12.2024	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО "КОМПАНИЯ ДЛЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТОВ "ПРЕСНЕНСКАЯ"	Соглашение об уступке права (требования) от 19.11.2024 г. по Дог. займа № 229 от 09.08.24 г.	1 793 019	-	1 793 019	-
2	ООО "Т-ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Договор предоставленного займа № 241 от 25.10.24 г.	1 760 958	-	1 760 958	-
		Начисленные проценты	74 467	-	74 467	-
3	ООО «БРУСНИКА»	Договоры на проектирование	-	32 986	-	41 729
4	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Агентский договор № 200324ПВЛ01 от 20.03.24г	18 434	4 723	13 712	-
5	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор займа № 171 от 01.08.23 г.	13 408	1 323	-	-
6	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор займа № 174 от 14.09.23 г.	928 849	971 107	-	69 919
7	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор займа № 229 от 09.08.24 г.	2 735 276	2 735 276	-	-
8	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор № ДМА01.1 от 17.07.24 г.(услуги тех. заказчика)	-	166 876	-	166 876
9	Филиал ООО "Брусника" В Москве	Договор подряда на проектные работы от 09.01.2024	-	2 760	-	2 760
10	Филиал ООО "Брусника" В Москве	Субаренда офиса	12	12	-	1
11	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Управляющая компания Общества, договор 68 от 12.10.223 г.	120	130	-	10
12	Круковский Алексей Николаевич	-	-	-	-	-
13	ООО "СЗ "ДУБИНИНСКАЯ 59"	Соглашение №б/н от 11.03.2023 к Договору №201 от 27.10.2022	834	609	-	-
14	ООО "СЗ "ДУБИНИНСКАЯ 59"	Соглашение о компенсации затрат № б/н от 27.06.2023	-	-	-	1 683

7.3. Виды операций со связанными сторонами и их объем за 2023 год

(тыс. руб.)

№	Наименование	Вид операций	Объем операций		Задолженность на 31.12.2023	
			Дт	Кт	Дт	Кт
1	ООО "СЗ "ДУБИНИНСКАЯ 59"	Соглашение №б/н от 11.03.2023 к Договору №201 от 27.10.2022	-	226	-	226
2	ООО "СЗ "ДУБИНИНСКАЯ 59"	Соглашение о компенсации затрат № б/н от 27.06.2023	-	1683	-	1 683
3	ООО «БРУСНИКА»	Договоры на проектирование	-	8 743	-	8 743

4	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор займа № 171 от 01.08.23 г.	-	12 085	-	12 085
5	Филиал ООО "Брусника" В Московской области	Договор займа № 174 от 14.09.23 г.	-	27 661	-	27 661
6	Филиал ООО "Брусника" В Москве	Субаренда офиса	3	4	-	1
7	ООО «БРУСНИКА. СТРОИТЕЛЬСТВО И ДЕВЕЛОПМЕНТ»	Управляющая компания Общества, договор 68 от 12.10.223 г.	46	46	-	-
8	Круковский Алексей Николаевич	-	-	-	-	-

К существенным денежным потокам с основным хозяйственным Обществом (ООО «Т-Девелопмент») относится выдача займа по Договору предоставленного займа № 241 от 25.10.2024 г на сумму 1 760 958 тыс. руб.

В 2023-2024 году резерв по сомнительной задолженности, сформированной от операций со связанными сторонами, не создавался.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, и другие долги, нереальные для взыскания по связанным сторонам отсутствуют.

Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям со связанными сторонами – в соответствии с условиями договоров. Форма расчетов – денежные средства.

8. СВЕДЕНИЯ О ЗАБАЛАНСОВЫХ СЧЕТАХ. ПОРУЧИТЕЛЬСТВА ТРЕТЬИХ ЛИЦ, ЗАЛОГАХ, БАНКОВСКИХ ГАРАНТИЯХ

8.1. В 2024 году была получена Банковская гарантия, в которой Банк ВТБ является Гарантом, ООО СЗ «Сити-5» – Принципал.

Настоящая Гарантия обеспечивает обязательства Принципала по внесению неуплаченной части платежа по арендной плате за первый год срока аренды земельного участка с кадастровым номером 77:05:0001003:27, после изменения цели предоставления земельного участка на цели осуществления строительства многоквартирного жилого здания.

<i>(тыс. руб.)</i>		
Наименование договора	Срок погашения	Сумма
Банковская гарантия № IGR24/EKBR/1855 от 20.12.2024	20.03.2028	1 958 094

К выданной Банковской гарантии № IGR24/EKBR/1855 от 20.12.2024 были получены следующие **поручительства**:

<i>(тыс. руб.)</i>				
№	Поручитель	Наименование договора	Срок погашения	Сумма
1	ООО «БОС»	ДП2-IGR24/EKBR/1855 от 20.12.2024	20.03.2031	1 958 094
2	ООО «Специализированная компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Пресненская»"	ДП-IGR24/EKBR/1855 от 20.12.2024	20.03.2031	1 958 094

8.2. В 2024 году с Банком ВТБ ПАО было заключено Кредитное соглашение № СНЛ/020124-665678 от 18.10.2024 в целях проектного финансирования текущих затрат на строительство многоквартирного жилого дома.

Во исполнение обязательств по данному Кредитному соглашению были заключены:

8.2.1. Договоры поручительства с Банком ВТБ ПАО:

№	Поручитель	Наименование договора	Срок погашения	Сумма
1	ООО «БОС»	СНЛ/020124-665678-П02 от 24.12.2024	29.12.2032	13 498 917
2	ООО «Специализированная компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Пресненская»	СНЛ/020124-665678-П01 от 24.12.2024	29.12.2032	13 498 917

8.2.2. Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Сити-5» № СНЛ/020124-665678-302, зарегистрированный 24.12.2024 г. за номером 77/783-Н/77-2024-7-396,

в котором ООО «Специализированная компания для финансирования проектов в сфере жилищного строительства «Пресненская» является Залогодателем, ПАО ВТБ – Залогополучатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю долю в размере 49 процентов уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 178 387 440 рублей. Указанная доля принадлежит Залогодателю на праве собственности. Дата погашения обязательств по договору 29.12.2032 г.

8.2.3. Договор залога доли в уставном капитале ООО СЗ «Сити-5» № СНЛ/020124-665678-301, зарегистрированный 24.12.2024 г. за номером 77/783-Н/77-2024-7-397,

в котором ООО «Т-Девелопмент» является Залогодателем, ПАО ВТБ – Залогополучатель.

Залогодатель передает в залог Залогодержателю долю в размере 51 процент уставного капитала ООО СЗ «Сити-5», номинальной стоимостью 185 668 560 рублей. Указанная доля принадлежит Залогодателю на праве собственности. Дата погашения обязательств по договору 29.12.2032 г.

На забалансовом счете 009.СЭ отражаются средства дольщиков на счетах эскроу.

С 07.08.2024 года на счета эскроу поступили средства от дольщиков по договорам долевого участия на общую сумму 213 865 тыс. руб.

На забалансовом счете 086 отражаются обязательства перед дольщиками в виде заключенных договоров на общую сумму 1 144 259 тыс. руб. Всего на 31.12.2024 г. заключен 41 договор. Первый договор ДДУ был заключен 26.07.2024 г.

9. ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

За 2023, 2024 года дивиденды не начислялись и не выплачивались.

10. ИНФОРМАЦИЯ ПО РИСКАМ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, КОТОРЫМ ПОДВЕРЖЕНА ОРГАНИЗАЦИЯ

Общество оценивает влияние страновых и региональных рисков как незначительное, в связи с месторасположением объектов застройки. Вероятность военных конфликтов, введение чрезвычайного положения и забастовки, стихийные бедствия, прекращение или перебои в транспортном сообщении маловероятны.

На всех этапах строительства служба технического надзора осуществляет контроль за качеством строительства. Участники долевого строительства, потенциальные покупатели могут наблюдать за ходом работ на официальном сайте компании. Выбор подрядчиков осуществляется на основании тендерного отбора, предпочтение отдается подрядным организациям, с которыми ранее заключались договора на объектах компании Брусника и имеется положительный опыт сотрудничества.

Организация анализирует свою чувствительность к рыночным рискам, связанным с возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен на товары, работы, услуги, процентные ставки, курсов иностранных валют. Обществом разрабатываются финансово-экономические модели по каждому проекту, просчитываются и закладываются указанные риски. По состоянию на отчетную дату организация оценивает влияние рыночных рисков как невысокое.

24 февраля 2022 президент России Владимир Путин объявил о начале военной операции в Донбассе и вводе войск в Донецкую и Луганскую народные республики. За период с 24.07.2023 г. до 31.12.2024 г. Центральный банк повысил ключевую ставку с 8,5% до 21%. Экономические ограничения влияют на отрасли с устоявшимися правилами как отрицательно, так и положительно - рынок недвижимости и строительства не исключение. Немаловажно для девелоперов, что предоставлена возможность предоставления участков под застройку без торгов с сокращением сроков предоставления этих участков, что позволит не снижать темпы ввода планируемых квадратных метров жилья.

Для Общества, руководство оценивает влияние специальной военной операции и возможных дополнительных санкций как несущественные.

11. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

Событий после отчетной даты не было.

12. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

Субсидий, поступлений из внебюджетных фондов и государственной помощи не было.

13. СИСТЕМА ВНУТРЕННЕГО КОНТРОЛЯ

Внутренний контроль ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности осуществляется Управляющей организацией ООО «Брусника. Строительство и Девелопмент».

Система внутреннего контроля включает в себя следующие процедуры:

- Соблюдение требований нормативно-правовых актов РФ при осуществлении деятельности Общества;
- Контроль за наличием всех надлежаще оформленных первичных документов, подтверждающих совершение хозяйственных операций;
- Контроль за соответствием данных регистров бухгалтерского учета фактам хозяйственной жизни;
- Контроль за соблюдением сроков, надежности, раскрытия предоставляемой отчетности;
- Контроль операций с контрагентами, проверка корректности составления договоров и соблюдение сроков исполнения обязательств по договорам;
- Соблюдение требований законодательства и принципа должной осмотрительности при выборе контрагентов;
- Своевременное проведение инвентаризации в порядке, предусмотренном Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств (Приказ Минфина №49 от 13.06.1995г.);
- Соблюдение принципа разумности и эффективности при использовании активов;
- Соблюдение принципа непрерывности деятельности: продолжение осуществления финансово-хозяйственной деятельности в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, отсутствие намерения или потребности в ликвидации.

14. ИСПРАВЛЕННАЯ БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

Отчетность является исправленной по отношению к отчетности от 30.03.2025 года.

Исправления внесены в связи с:

- корректировкой активов и обязательств (актив по договору в части ДДУ свернут с обязательством по договору, представляющим финансовый компонент по эскроу);
- выделение долгосрочных и краткосрочных обязательств в части финансового обязательства по договору (финансовый компонент по эскроу);
- переносом добавочного капитала в сумме сформированного НДС, относящегося к неденежному вкладу единственного учредителя, в состав нераспределенной прибыли;
- исправлением технической ошибки в отражении налога на прибыль в отчете о финансовых результатах.

В бухгалтерскую отчетность внесены следующие корректировки:

(тыс. руб.)

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	На 31.12.24 (после изменений)	На 31.12.24 (до изменений)	Сумма изменений
Показатели бухгалтерского баланса					
1	Дебиторская задолженность	1230	2 427 592	2 496 705	(69 113)

2	Кредиторская задолженность	1520	231 714	645 085	(413 371)
3	Прочие обязательства (долгосрочные)	1450	171 316	0	171 316
4	Прочие обязательства (краткосрочные)	1550	172 942	0	172 942
5	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	70 200	(70 200)
6	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(142 978)	(213 178)	70 200
Показатели отчета о финансовых результатах					
7	Налог на прибыль	2410	60 297	63 047	(2 750)
8	Прочее	2460	0	(2 750)	2 750
Показатели отчета об изменениях капитала					
9	Доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (графа 7)	3313	70 200	0	70 200
10	Расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (графа 5)	3323	(70 200)	0	(70 200)

В связи с переносом добавочного капитала в нераспределённую прибыль в Отчете об изменениях капитала пересчитаны итоговые строки:

3310 - Увеличение капитала - всего: (графа 7),

3320 - Уменьшение капитала - всего: (графа 5),

3330 - Величина капитала на 31 декабря 2024 г. (графа 5)

что не повлияло на итоговую величину капитала на 31.12.2024 (графа 8).

Представитель по доверенности

Зарегистрировано в реестре: № 66/482-н/66-2023-5-2604 от 26.10.2023 г.

ООО Специализированный застройщик «Сити-5»

Стрелец К.В.



31.03.2025 г.