

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

*Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Роща»*

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща»» (ОГРН 1197746024850, далее — «Организация»), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики (далее — «Отчетность»).

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

Основание для выражения мнения

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

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на п. 10.16 пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, в котором указано, что на протяжении ряда лет стоимость чистых активов Организации является отрицательной величиной и на 31 декабря 2024 года составила (- 2 254 170 тыс. руб.), при этом за 2024 год данная величина уменьшилась на 346 342 тыс. руб., что связано с нахождением Организации на этапе строительства инвестиционного объекта. Данные события или условия указывают на наличие существенной неопределенности, которая

может вызвать значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление Организации, за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой бухгалтерской отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- 1) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 2) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Организации;
- 3) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Организации, и соответствующего раскрытия информации;

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

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

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

Генеральный директор аудиторской организации
Марина Юрьевна Симакова
ОРНЗ 21506027624



Руководитель аудита, по результатам
которого составлено аудиторское заключение
Ирина Александровна Антонова
ОРНЗ 22006027361

Аудиторская организация:
Общество с ограниченной ответственностью
«Аудиторская фирма «Аваль»
ОГРН 1027739472980
РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3
Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 11506035161

«31» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОЩА"	Форма по ОКУД	0710001
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	35589354
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	9731022310
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКВЭД 2	41.20
Местонахождение (адрес)	101000, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, пер Подсосенский, д. 20, стр. 1, помещ. 2/1	по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКЕИ	384
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "АУДИТОРСКАЯ ФИРМА "АВАЛЬ"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7703107913
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027739472980

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	78	91	104
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	16 885	5 391	7 656
	в том числе:				
	Основные средства организации	11501	1 796	5 391	7 656
	Строительство объектов основных средств	11502	15 089	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	62 463	59 742
	Финансовые вложения	1170	-	1 000 000	-
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	-	1 000 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 364 171	738 969	447 039
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 381 134	1 806 914	514 541
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	30 098 616	17 265 392	8 973 494
	в том числе:				
	Незавершенное строительство				
	Многофункционального жилого комплекса	12101	29 866 171	17 008 665	8 625 252
	Расходы будущих периодов (реклама)	12102	-	-	-
	Расходы будущих периодов	12103	624	827	912
	Право пользования активом (ЗУ)	12104	228 382	255 900	347 330
	Материалы	12105	3 439	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 089 896	525 540	968 576
Дебиторская задолженность	1230	2 826 896	4 877 632	2 378 328
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	7 262	12 470	363
Расчеты по добровольному страхованию	12302	78	70	62
Расчеты с подотчетными лицами	12303	6	6	6
Расчеты по агентским договорам	12304	236 056	133 910	36 568
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	12305	228 877	12 599	10 608
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	12306	-	4 555 000	2 308 940
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	12307	2 259 220	33 074	21 752
Расчеты с покупателями и заказчиками	12308	-	30	30
Расчеты по налогам и сборам	12309	95 397	130 473	-
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 000 000	777	777
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	289 302	97 767	10 643
Прочие оборотные активы	1260	36 524 402	26 391 261	15 512 046
в том числе:				
Задолженность участников долевого строительства	12601	36 524 402	26 391 261	15 512 046
Итого по разделу II	1200	72 829 112	49 158 369	27 843 864
БАЛАНС	1600	74 210 246	50 965 283	28 358 405

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 254 180)	(1 907 838)	(1 092 051)
	Итого по разделу III	1300	(2 254 170)	(1 907 828)	(1 092 041)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	7 886 545	24 678 600	12 191 328
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	14101	-	-	548 300
	Проценты по долгосрочным займам	14102	-	-	128 611
	Долгосрочные кредиты	14103	7 886 545	24 043 188	11 397 824
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	-	635 411	116 593
	Отложенные налоговые обязательства	1420	608 867	258 707	170 216
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 054 796	27 587 270	16 755 392
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства	14501	-	26 391 261	15 512 046
	Рассрочка по аренде земельного участка	14502	-	440 953	692 927
	Гарантийные удержания по договорам строительного подряда	14503	673 075	321 010	104 175
	Арендные обязательства	14504	381 721	434 047	446 244
	Итого по разделу IV	1400	9 550 208	52 524 577	29 116 936
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	29 770 335	-	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	15101	27 961 385	-	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	15102	1 808 950	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	493 804	347 866	332 792
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	30 898	46 695	24 366
	Расчеты по аренде земельного участка	15202	440 953	251 973	251 973
	Расчеты по агентским договорам	15203	21 185	48 896	56 164
	Расчеты по налогам и сборам	15204	768	301	288
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	587	668	718
	Прочие обязательства	1550	36 649 482	-	-
	в том числе:				
	Задолженность перед участниками долевого строительства	15501	36 524 402	-	-
	Арендные обязательства	15502	125 080	-	-
	Итого по разделу V	1500	66 914 208	348 534	333 510
	БАЛАНС	1700	74 210 246	50 965 283	28 358 405

Руководитель  **Малик Михаил Теодорович**
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

6/28

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
35589354		
9731022310		
41.20		
12300	16	
384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОЩА"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	25	100
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	25	100
	Коммерческие расходы	2210	(740 447)	(822 766)
	Управленческие расходы	2220	(22 934)	(15 624)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(763 356)	(838 290)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	235 771	5 153
	Проценты к уплате	2330	(75 427)	(86 431)
	Прочие доходы	2340	190	81
	Прочие расходы	2350	(18 562)	(99 735)
	в том числе:			
	Расходы на услуги банков	23501	(15 609)	(15 111)
	Прочие расходы	23502	(2 953)	(84 624)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(621 384)	(1 019 222)
	Налог на прибыль	2410	275 042	203 440
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	275 042	203 440
	Прочее	2460	-	(5)
	в том числе:			
	Прочие прибыли и убытки		-	(5)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(346 342)	(815 787)

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	(346 342)	(815 787)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Малик Михаил Теодорович
(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

138

Отчет об изменении капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОЩА" по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН

Вид экономической деятельности Строительство жилых и нежилых зданий по ОКВЭД 2

Организационно-правовая форма / форма собственности по ОКОПФ / ОКФС

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Коды		
0710004		
31	12	2024
35589354		
9731022310		
41.20		
12300	16	
384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	(1 092 051)	(1 092 041)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(815 787)	(815 787)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(815 787)	(815 787)
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	10	-	-	-	(1 907 838)	(1 907 828)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(346 342)	(346 342)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(346 342)	(346 342)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	(2 254 180)	(2 254 170)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(2 254 170)	(1 907 828)	(1 092 041)

Руководитель



Малик Михаил Теодорович

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

12/30

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710005		
31	12	2024
35589354		
9731022310		
41.20		
12300	16	
384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "РОЩА"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	50 645	70 806
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	50	100
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	50 595	70 706
Платежи - всего	4120	(10 587 694)	(11 028 394)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(9 079 294)	(9 226 641)
в связи с оплатой труда работников	4122	(3 986)	(4 209)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	(190 278)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
налог на добавленную стоимость	4125	(1 482 938)	(1 526 186)
прочие налоги	4126	(1 210)	(789)
НДФЛ уплаченный с процентов по займам	4127	-	(33 225)
прочие платежи	4129	(20 266)	(47 066)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(10 537 049)	(10 957 588)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	29 796	3 983
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	29 796	3 983
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(1 000 000)	(1 000 000)
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	(1 000 000)	(1 000 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(970 204)	(996 017)

13/38

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	11 804 742	12 645 365
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	11 804 742	12 645 365
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(105 954)	(604 636)
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	-	(548 300)
Арендные платежи	4324	(105 954)	(56 336)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	11 698 788	12 040 729
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	191 535	87 124
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	97 767	10 643
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	289 302	97 767
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

Малик Михаил Теодорович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

ПОЯСНЕНИЯ
К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РОЩА»
ЗА 2024 год.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах (тыс. руб.)

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации				Убыток от обесценения	Первоначальная стоимость			Накопленная амортизация			
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	130	(39)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(52)
	5110	за 2023г.	130	(26)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(39)
в том числе:													
Исключительное право владельца на товарный знак	5101	за 2024г.	130	(39)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(52)
	5111	за 2023г.	130	(26)	-	-	-	(13)	-	-	-	130	(39)

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		первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанная на расходы за период	первоначальная стоимость	часть стоимости, списанной на расходы	
НИОКР - всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Поступило	Изменения за период				Переоценка		На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		Выбыло объектов	первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	начислено амортизации	убыток от обесценения	Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация	первоначальная стоимость
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	12 631	(7 240)	175	(7 231)	7 045	(3 584)	-	-	-	5 575	(3 779)
	5210	за 2023г.	11 275	(3 619)	1 356	-	-	(3 621)	-	-	-	12 631	(7 240)
в том числе													
Производственный и хозяйственный инвентарь	5201	за 2024г.	10 086	(5 996)	-	(6 253)	6 178	(2 808)	-	-	-	3 833	(2 626)
	5211	за 2023г.	8 871	(3 097)	1 215	-	-	(2 898)	-	-	-	10 086	(5 996)
Офисное оборудование	5202	за 2024г.	2 545	(1 244)	175	(978)	867	(776)	-	-	-	1 742	(1 153)
	5212	за 2023г.	2 404	(521)	141	-	-	(722)	-	-	-	2 545	(1 244)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	73 969	(11 506)	-	(73 969)	13150	(1 644)	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	65 571	(5 829)	8 399	-	-	(5 678)	-	-	-	73 969	(11 506)
в том числе													
Здания	5221	за 2024г.	73 969	(11 506)	-	(73 969)	13150	(1 644)	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	65 571	(5 829)	8 399	-	-	(5 678)	-	-	-	73 969	(11 506)

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.		15 089			15 089
в том числе:	5250	за 2023г.	-	16 796	(8 398)	(8 398)	-
Офис продаж (проектирование, возведение, оформление)	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	8 398	-	(8 398)	-
Нежилое здание, общей площадью 292 кв. м., кадастровый номер 77/02/0024006/1017	5242	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5252	за 2023г.	-	8 398	(8 398)	-	-
Оборудование для создания будущего офиса продаж	5243	за 2024г.	-	15 089	-	-	15 089
	5253	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:	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего	5270	7 231	-
в том числе:			
Физический износ ОС	5271	7 231	-

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	-	73 969	65 571
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	1521	1 399	1 317
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	-	-	-

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	1 000 000	-	1 000 000	(2 000 000)	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	-	-	1 000 000	-	-	-	-	1 000 000	-
в том числе:											
Займы выданные	5302	за 2024г.	1 000 000	-	1 000 000	(2 000 000)	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	-	-	1 000 000	-	-	-	-	1 000 000	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	777	-	2 000 000	(777)	-	-	-	2 000 000	-
	5315	за 2023г.	777	-	-	-	-	-	-	777	-
в том числе:											
Вексель	5306	за 2024г.	777	-	-	(777)	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	777	-	-	-	-	-	-	777	-
Займы выданные	5307	за 2024г.	-	-	2 000 000	-	-	-	-	2 000 000	-
	5317	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	1 000 777	-	3 000 000	(2 000 777)	-	-	-	2 000 000	-
	5310	за 2023г.	777	-	1 000 000	-	-	-	-	1 000 777	-

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижения стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024г	17 265 392	-	17 265 392	12 952 768	(119 544)	-	-	X	30 098 616	-	30 098 616
	5420	за 2023г	8 973 494	-	8 973 494	8 361 681	(69 783)	-	-	X	17 265 392	-	17 265 392
в том числе													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г	-	-	-	14 478	(11 039)	-	-	-	3 439	-	3 439
	5421	за 2023г	-	-	-	6 334	(6334)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Незавершенное строительство	5407	за 2024г	17 008 665	-	17 008 665	12 857 506	-	-	-	-	29 866 171	-	29 866 171
Многофункционального жилого комплекса	5427	за 2023г	8 626 252	-	8 626 252	8 385 013	(1 600)	-	-	-	17 008 665	-	17 008 665
Расходы будущих периодов	5408	за 2024г	827	-	827	-	(203)	-	-	-	824	-	824
	5428	за 2023г	912	-	912	112	(197)	-	-	-	827	-	827
Право пользования активом (ЗУ)	5409	за 2024г	255 900	-	255 900	80 784	(108 302)	-	-	-	228 382	-	228 382
	5429	за 2023г	347 330	-	347 330	(28 778)	(61 652)	-	-	-	255 900	-	255 900

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				
	5441	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге по договору - всего	5445	-	-	-
в том числе				
	5446	-	-	-

с 10

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	поступления		выбыло			перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам	
					в результате хозяйственны х операций (сумма долга по сделке, операции)	притраченные проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	4 555 000	-	-	-	-	(2 295 780)	-	-	(2 259 220)	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	2 308 840	-	2 246 060	-	-	-	-	-	-	-	-	4 555 000	-
в том числе															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	5505	за 2024г.	4 555 000	-	-	-	(2 295 780)	-	-	(2 259 220)	X	X	-	-	-
	5525	за 2023г.	2 308 840	-	2 246 060	-	-	-	-	-	X	X	4 555 000	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	322 632	-	413 821	-	(168 777)	-	-	2 259 220	-	-	2 826 896	-	-
	5530	за 2023г.	69 388	-	253 364	-	(120)	-	-	-	-	-	322 632	-	-
в том числе															
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	30	-	-	-	(30)	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	30	-	120	-	(120)	-	-	-	-	-	30	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	12 546	-	-	-	(5 200)	-	-	-	-	-	7 346	-	-
	5532	за 2023г.	430	-	12 116	-	-	-	-	-	-	-	12 546	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5533	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	5514	за 2024г.	12 599	-	216 278	-	-	-	-	-	X	X	228 877	-	-
	5534	за 2023г.	10 608	-	1 891	-	-	-	-	-	X	X	12 599	-	-
Расчеты по агентским договорам	5515	за 2024г.	133 910	-	102 146	-	-	-	-	-	X	X	236 056	-	-
	5535	за 2023г.	36 568	-	97 342	-	-	-	-	-	X	X	133 910	-	-
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	5516	за 2024г.	33 074	-	-	-	(33 074)	-	-	2 259 220	X	X	2 259 220	-	-
	5536	за 2023г.	21 752	-	11 322	-	-	-	-	-	X	X	33 074	-	-
Расчеты по налогам и сборам	5517	за 2024г.	130 473	-	95 397	-	(130 473)	-	-	-	X	X	95 397	-	-
	5537	за 2023г.	-	-	130 473	-	-	-	-	-	X	X	130 473	-	-
Итого	5500	за 2024г.	4 877 632	-	413 821	-	(2 464 558)	-	-	X	-	-	2 826 896	-	-
	5520	за 2023г.	2 378 328	-	2 489 424	-	(120)	-	-	X	-	-	4 877 632	-	-

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	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

17/38

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период							Остаток на конец периода
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредит ор- ской в де- биторскую задолжен- ность	
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	52 265 871	22 370 732	1 173 538	(8 030)	-	(66 860 770)	-	-	8 941 341
в том числе:	5571	за 2023г.	28 946 720	23 741 415	518 818	(560 497)	-	(380 585)	-	-	52 265 870
кредиты	5552	за 2024г.	24 678 600	11 804 742	1 173 538	-	-	(29 770 335)	-	-	7 886 545
займы	5572	за 2023г.	11 514 417	12 645 365	518 818	-	-	-	-	-	24 678 600
	5553	за 2024г.	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	676 911	-	-	(548 300)	-	(128 611)	-	-	-
прочая	5554	за 2024г.	0	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Задолженность перед участниками долевого строительства	5555	за 2024г.	26 391 261	10 133 141	-	-	-	(36 524 402)	X	X	-
	5575	за 2023г.	15 512 046	10 879 215	-	-	-	-	X	X	26 391 261
Рассрочка по аренде земельного участка	5556	за 2024г.	440 953	-	-	-	-	(440 953)	X	X	-
	5576	за 2023г.	692 927	-	-	-	-	(251 974)	X	X	440 953
Гарантийное удержание по договору ГП	5557	за 2024г.	321 010	352 065	-	-	-	-	X	X	673 075
	5577	за 2023г.	104 175	216 835	-	-	-	-	X	X	321 010
Арендные обязательства	5558	за 2024г.	434 047	80 784	-	(8 030)	-	(125 080)	X	X	381 721
	5578	за 2023г.	446 244	-	-	(12 197)	-	-	X	X	434 047
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	347 866	705	-	(295 720)	-	66 860 770	-	-	66 913 621
в том числе:	5580	за 2023г.	332 792	499 535	-	(355 850)	-	(128 611)	-	-	347 866
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	46 695	-	-	(15 797)	-	-	-	-	30 898
	5581	за 2023г.	24 366	22 329	-	-	-	-	-	-	46 695
авансы полученные	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5563	за 2024г.	301	705	-	(239)	-	-	-	-	768
	5583	за 2023г.	288	1 730	-	(1 717)	-	-	-	-	301
кредиты	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	29 770 335	-	-	29 770 335
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	223 503	-	(94 892)	-	(128 611)	-	-	-
Прочая	5566	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Расчеты по аренде земельного участка	5567	за 2024г.	251 973	-	-	(251 973)	-	440 953	X	X	440 953
	5587	за 2023г.	251 973	251 973	-	(251 973)	-	-	X	X	251 973
Расчеты по агентским договорам	5568	за 2024г.	48 896	-	-	(27 711)	-	-	X	X	21 185
	5588	за 2023г.	56 164	-	-	(7 268)	-	-	X	X	48 896
Задолженность перед участниками долевого строительства	5569	за 2024г.	-	-	-	-	-	36 524 402	X	X	36 524 402
	5589	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Арендные обязательства	5579	за 2024г.	-	-	-	-	-	125 080	X	X	125 080
	5599	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
Итого	5550	за 2024г.	52 613 737	22 371 437	1 173 538	(303 750)	-	X	-	-	75 854 962
	5570	за 2023г.	29 279 512	24 240 950	518 818	(916 347)	-	(509 196)	-	-	52 613 736

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	-	-	-

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	11 039	6 130
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	5 227	9 298
Прочие затраты	5650	747 115	822 962
Итого по элементам	5660	763 381	838 390
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	763 381	838 390

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	668	272	(353)	-	587
в том числе:						
Резервы предстоящих отпусков сотрудников организации	5701	668	272	(353)	-	587

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	40 437 694	28 462 763	15 859 140
в том числе:				
Банковские гарантии	5801	4 389 122	3 795 197	1 718 805
Оплата по эскроу счетам	5802	36 048 572	24 667 566	14 140 335
Выданные - всего	5810	1 390 010	1 391 010	1 391 010
в том числе:				
Залог по договору ипотеки	5811	1 390 000	1 391 000	1 391 000
Залог доли в УК	5812	10	10	10

18/38

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

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

Раздел 10.

Бухгалтерская отчетность ООО «Специализированный застройщик «Роща» сформирована исходя из действующих в РФ правил учета и отчетности:

- Федеральный закон от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете»;
- Приказ Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н «Об утверждении Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»;
- План счетов бухгалтерского учета и Инструкция по его применению, утвержденная Приказом Минфина РФ от 31.10.2000 № 94н;

Действующими в РФ федеральными стандартами бухгалтерского учета.

10.1 СВЕДЕНИЯ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща».

Сокращенное фирменное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Роща».

Юридический и фактический адрес: 110000, Город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, переулок Подсосенский д. 20, строение 1, помещение 2/1.

Дата государственной регистрации предприятия – 22.01.2019 г., ОГРН 1197746024850, ИНН 9731022310.

Общество дочерних и зависимых обществ не имеет, отсутствуют обособленные подразделения и филиалы.

Основной вид деятельности Общества - строительство жилых и нежилых зданий. Код ОКВЭД 41.20.

Общество является застройщиком - заказчиком.

Среднесписочная численность работающих за 2024 г. – 2 человека, за 2023 г. - 2 человека.

Общество подлежит обязательному аудиту согласно п. п. 4 п. 1 ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности», как организация застройщик, в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 г.

В 2024 г. для проведения аудиторской проверки Обществом заключен Договор № 2991 от 15.11.2024 г. с ООО «Аудиторская фирма «Аваль» ИНН 7703107913, ОРНЗ в Реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» 11506035161. Юридический адрес: 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр.3.

Единственным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.

23 декабря 2021 г., согласно Протоколу № 35 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» от 21.12.2021 г., Генеральным директором избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, с которым заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству. 22 декабря 2024 г. полномочия Генерального директора истекли.

Согласно Протоколу № 47 Внеочередного общего собрания участников Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роцца» от 10 декабря 2024 г., Генеральным директором на новый срок избран Малик Михаил Теодорович, сроком на 3 года, заключен трудовой договор на осуществление полномочий исполнительного органа Общества по совместительству.

10.2 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧАСТНИКАХ ОБЩЕСТВА

Уставный капитал ООО «Специализированный застройщик «Роцца» с 22.01.2019 г. определен в размере 10 000 руб.

50% доли принадлежит ООО «ВЕКТОР», 50% доли принадлежит ООО «МС-Проект».

По состоянию на 31 декабря 2024 года Уставный капитал Общества внесен полностью.

10.3 ОРГАНИЗАЦИЯ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Ответственным за соблюдение законодательства РФ при выполнении хозяйственных операций возлагается на Генерального директора ООО «Специализированный застройщик «Роцца».

Бухгалтерский и налоговый учет ведется главным бухгалтером. Главный бухгалтер отвечает за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета, своевременное представление полной и достоверной бухгалтерской отчетности.

Методология бухгалтерского учета определяется в соответствии с принятой учетной политикой по бухгалтерскому учету, утвержденной приказом Общества № 1-УП от 28.12.2021 г., основанной на нормах ПБУ 1/2008.

Общество ведет учет в соответствии с законодательством РФ о бухгалтерском учете, состоящем из Федерального закона № 402-ФЗ от 06.12.2011 г. «О бухгалтерском учете», устанавливающего единые правовые и методологические основы организации и ведения бухгалтерского учета в Российской Федерации, других федеральных законов, указов Президента Российской Федерации и постановлений Правительства Российской Федерации; а также в соответствии с положениями по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством Финансов Российской Федерации.

Бухгалтерский учет ведется с применением бухгалтерской компьютерной программы «1С: Предприятие 8.3».

Организация при составлении бухгалтерской отчетности придерживается принятыми формами и их содержанием последовательно от одного отчетного периода к другому. Изменение принятых содержания и форм отчетности может быть допущено в исключительных случаях и подлежат пояснению.

Активы и обязательства оценены в отчетности по фактическим затратам.

С целью обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации на 31.12.2024 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств в соответствии с порядком, установленным «Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств», утвержденными Приказом Минфина России от 13.06.1995 N 49.

Данные бухгалтерской отчетности представлены в тысячах рублей.

10.4 СВЕДЕНИЯ ОБ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Основные элементы учетной политики предприятия для бухгалтерского учета.

1. Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- организация имеет право на получение выручки исходя из условий договора или оно подтверждено иным соответствующим способом;
- сумма выручки может быть определена;
- есть уверенность, что от операции произойдет увеличение экономических выгод.

2. Доходом от основного вида деятельности будет являться вознаграждение застройщика.

Доходом от обычных видов деятельности будет являться:

- сдача в аренду недвижимого имущества,
- доходы от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции.

3. Расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена.

4. Для целей формирования организацией финансового результата от обычных видов деятельности определяется себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг, которая формируется на базе расходов по обычным видам деятельности, признанных как в отчетном году, так и в предыдущие отчетные периоды, и переходящих расходов, имеющих отношение к получению доходов в последующие отчетные периоды.

Расходы признаются в том отчетном периоде, в котором они имели место, независимо от времени фактической выплаты денежных средств и иной формы осуществления, независимо от того, как они принимаются для целей расчета налогооблагаемой базы.

5. Активы, стоимостью более 40 000 руб. и сроком использования более одного года учитываются в составе основных средств организации. Срок полезного использования амортизируемого имущества (основных средств и нематериальных активов) определяется самостоятельно на дату ввода в эксплуатацию каждого конкретного объекта такого имущества в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Правительством Российской Федерации от 01.01.2002 г. № 1. В случае отсутствия в классификаторе данного объекта, то в соответствии с техническими условиями и рекомендациями организаций – изготовителей.

Годовые нормы амортизационных отчислений по каждому объекту ОС определяются самостоятельно, исходя из срока полезного использования, утвержденного приказом руководителя.

Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом.

Объекты основных средств, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу, а также приобретенные издания (книги, брошюры, журналы и т.п.) признаются в бухгалтерском учете затратами на производство и списываются в материальные расходы по мере их отпуска в производство или эксплуатацию.

Ежегодная переоценка основных средств не производится.

При списании материалов и товаров оценка производится по методу средней себестоимости.

6. В составе РБП учитываются неисключительные права на пользование компьютерными программами.

7. Учет кредитов и займов ведется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и расходов по их обслуживанию» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 16.10.2008 г. № 107 н.

Проценты по выданным и полученным займам начисляются ежемесячно.

Заемные средства, учтенные в составе долгосрочной задолженности при наступлении срока погашения менее 12 месяцев, в бухгалтерской отчетности отражаются как краткосрочные.

Дополнительные затраты, связанные с получением займов, кредитов отражаются в расходах того периода, в котором они были произведены. Комиссии банка за предоставление льготного периода погашения процентов по кредиту отражаются в расходах аналогично процентам по кредиту.

8. Учет финансовых вложений ведется в Обществе в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ № 19/02, утвержденного приказом Минфина России от 10.12.2002г. №126н. Активы принимаются к учету как финансовые вложения при соблюдении следующих условий:

- наличие надлежаще оформленных документов;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями;
- способность приносить в дальнейшем экономические выгоды в виде процентов, дивидендов, прироста стоимости и т.п.

Финансовые вложения отражаются в учете по фактическим затратам, связанным с их приобретением, финансовые вложения, по которым не определяется рыночная стоимость, отражаются в учете по первоначальной стоимости. При выбытии таких вложений, их стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы учета финансовых вложений.

Предоставленные заемные средства, срок погашения которых по договору займа превышает 12 месяцев, учитывается в составе долгосрочных финансовых вложений.

Займы со сроком погашения менее 12 месяцев отражаются как краткосрочные финансовые вложения», а начисленные проценты по данным договорам - по строке «Дебиторская задолженность по процентам к получению».

9. Под денежными эквивалентами организация рассматривает 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 открытые в кредитных организациях краткосрочные депозиты (срок до 3 месяцев), депозиты до востребования.

Методические аспекты учета в компании, являющейся застройщиком при использовании договоров инвестирования (долевого участия)

Данные по привлеченным средствам инвесторов, в соответствии с зарегистрированными договорами долевого участия, аккумулируются на забалансовом счете 008.СЭ «Средства дольщиков на счетах эскроу».

Общая величина финансовых средств, подлежащих инвестированию, отражается по кредиту счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции с дебетом счета 76.66.2 на дату регистрации договора инвестирования.

Счет 76.66.2 используется для организации контроля над задолженностью инвесторов перед застройщиком.

Счет 76.66.1 закрывается по объекту инвестирования после формирования застройщиком финансового результата.

Учет затрат по строительству объекта недвижимого имущества осуществляется на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы», субсчет 03 «Строительство объектов основных средств».

Расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости, учитываются на счете 44 «Расходы на продажу» (расходы на рекламу, представительские расходы, посреднические вознаграждения, коммунальные платежи, относящиеся к объектам для дальнейшей продажи, регистрационные сборы, расходы на ремонт, не увеличивающие стоимость объектов, и пр.).

На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитываются расходы на аренду офиса, амортизацию, информационные услуги (услуги Консультант+), услуги связи, услуги ЭДО и др. расходы. Данные расходы подлежат отнесению на финансовый результат.

Компания не создает резервы предстоящих расходов, связанных с осуществлением дополнительных работ после сдачи объекта в эксплуатацию и до передачи инвесторам.

Доплата и возврат денежных средств по итогам обмеров БТИ в связи с увеличением/уменьшением проектной площади объекта долевого участия отражаются с использованием счета 76.66.1 «Обязательства по ДДУ» в корреспонденции со счетом 76.66.2 «Оплата участниками долевого строительства». Данные расчеты не задействованы в формировании итоговой себестоимости объекта. Такие операции отражаются до передачи объекта строительства Участнику долевого строительства. Сумма доплат и возвратов по итогам обмеров БТИ определяются в соответствии с порядком, предусмотренным Договором участия в долевом строительстве.

Для целей раздельного учета сумм входного НДС на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям» организуется следующий аналитический учет:

19.01 – НДС по приобретенным ОС;

19.03, 19.04 - НДС, предъявленный заказчику по услугам застройщика (не подлежащий передаче инвестору);

19.08 - НДС по инвестиционной деятельности, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых относится к как облагаемым, так и необлагаемым операциям;

19.11 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление операций, являющихся объектом налогообложения;

19.12 – НДС, предъявленный заказчику подрядными организациями в составе расходов, участвующих в формировании товаров и услуг, реализация которых не подлежит налогообложению, если на момент отражения операций известно, что расходы направлены непосредственно на осуществление освобожденных от налогообложения и не являющихся объектом налогообложения операций.

Обосновывающими документами в целях ведения аналитического учета по НДС являются договоры, счета на оплату, отчеты о выполненных работах, акты выполненных работ по установленной форме либо иные документы, подтверждающие выполнение работ и (или) услуг, а также поставку ТМЦ, по их смысловому назначению направленных для строительства или приобретения объектов:

- участвующих непосредственно в операциях, являющихся объектом налогообложения;
- участвующих в операциях, освобожденных от налогообложения;
- участвующих в операциях, как являющихся объектом налогообложения, так и освобожденных от налогообложения.

При реализации инвестиционного строительного проекта финансовым результатом Компании

(застройщика) является разница между суммой привлеченных средств инвесторов и фактическими затратами по строительству объекта с учетом затрат по содержанию застройщика - экономия застройщика (инвестиционный доход).

Компания признает доход в виде экономии застройщика в соответствии с условиями инвестиционного договора.

Финансовый результат в виде экономии формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства) в целом.

Моментом признания финансового результата у Застройщика считать дату акта передачи объекта долевого строительства, но не позднее, чем дата акта ввода объекта в эксплуатацию плюс разумный срок 6 месяцев/либо иные условия, определенные договором.

Формирование финансового результата застройщика в виде экономии подтверждается справками-расчетами.

Изменения учетной политики

В 2024 г. изменения в учетную политику вносили в связи с введением в действие ФСБУ 14/2022.

10.5 ИНФОРМАЦИЯ О ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗАСТРОЙЩИКА

Цель проекта строительства: Строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роцца, улица 4-я Марьиной Роцци, земельный участок 12.

Многофункциональный комплекс будет построен на земельном участке с кадастровым номером 77:02:0000000:2810, площадью 24 515 кв. м., расположенном по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роцца, улица 4-я Марьиной Роцци, земельный участок 12. Собственник земельного участка - город Москва.

Договор аренды от 06.02.2020 № М-02-055107 заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы сроком до 28.10.2026 г.

09 декабря 2020 года зарегистрировано дополнительное соглашение к договору аренды на изменение цели аренды на «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 855 018 тыс. руб.

01 февраля 2023 г. дополнительным соглашением к договору аренды земельного участка № М-02-055107 срок действия договора продлен до 28 октября 2027 г.

01 октября 2019 г. заключен инвестиционный договор №РИП/1 с АО «МР Групп» на оказание услуг по реализации инвестиционного проекта.

02 июня 2020 г. Общество заключило кредитное соглашение № 02GD4L с Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях. Цель предоставления кредита: 1) финансирование и рефинансирование затрат на строительство жилого комплекса, 2) финансирование строительства объекта, 3) возмещение ранее понесенных затрат заемщика, связанных с реализацией проекта.

Обеспечением выполнения заемщиком (Обществом) своих обязательств на 31.12.2024 г. является – залог (ипотека) прав аренды земельного участка, принадлежащего заемщику, а также одно здание, расположенные на земельном участке. 28.07.2020 г. Обществом заключен договор об ипотеке № 02GD4Z003.

11 ноября 2021 г. заключен трехсторонний договор генерального подряда № MOD-MP-AC-1 на строительство Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: г. Москва, ул. Марьиной Рощи 4-ая, вл. 12/1.

Основные стороны договора:

- **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Роща» - «Инвестор-застройщик»;**
- **Акционерное общество «МР Групп» - «Управляющий проектом»,** действующее на основании Договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.;
- **Общество с ограниченной ответственностью «Альфа Строй»,** являющееся действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, ССРО «Региональная Проектная Ассоциация», обладающее третьим уровнем ответственности, не превышающим по договору 300 000 000,00 руб. (триста миллионов рублей 00 копеек), что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации ССРО «Репра» № 381 от 14 сентября 2021 г., и действующим членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, АСРО «Гильдия строителей Урала», обладающее пятым уровнем ответственности, превышающим стоимость по договору 10 000 000 000,00 руб. (десять миллиардов рублей 00 копеек) и более, что подтверждается Выпиской из Реестра членов саморегулируемой организации АСРО «Гильдия строителей Урала» № 00000000000000000000000000498 от 14 сентября 2021 г. - «Генподрядчик».

По договору:

Генподрядчик обязуется в установленный настоящим Договором срок выполнить Работы по строительству Многофункционального жилого комплекса (1-й этап) по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роща, улица 4-я Марьиной Рощи, земельный участок 12;

Инвестор-застройщик обязуется оплачивать Работы в соответствии с условиями настоящего Договора, а по завершении Работ – принять их результат от Генподрядчика, а также выполнять иные обязательства, возложенные настоящим Договором;

Управляющий проектом, действуя в качестве агента Инвестора-застройщика в соответствии с Договором РИП, обязуется выполнять функции технического заказчика и иные функции представителя Инвестора-застройщика по настоящему Договору, в том числе от имени Инвестора-застройщика и за его счет путем привлечения третьих лиц организовать Строительный контроль заказчика за качеством выполняемых Работ по строительству Объекта, за соблюдением сроков, установленных Графиком производства работ, за качеством Материалов Генподрядчика, Оборудования Генподрядчика, за правильностью использования Генподрядчиком и Субподрядчиками Материалов заказчика, а также за ходом строительства Объекта в целом, передать Генподрядчику Проект и иную документацию, перечень которой определен по настоящему Договору, а также выполнять иные обязательства, возложенные на него Договором РИП и настоящим Договором, в том числе подписывать от имени Инвестора-застройщика Акты КС-2, КС-3, иные оформляемые Генподрядчиком документы.

10.6 ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

10.6.1 Расшифровка нематериальных активов, основных средств, финансовых вложений, запасов, дебиторской задолженности, прочих оборотных активов.

Основные средства строка 1150 бухгалтерского баланса:

Основные средства Общества по состоянию на 31.12.2024 г. составили 1 796 тыс. руб. Начисленная амортизация на 31.12.2024 г. составила 3 779 тыс. руб.

Основные средства Общества по состоянию на 31.12.2023 г. составили 5 391 тыс. руб. Начисленная амортизация на 31.12.2023 г. составила 7 239 тыс. руб.

25/30

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

Группы основных средств	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Офисное оборудование	589	1 301
Производственный и хозяйственный инвентарь	1 027	4 090
Всего:	1 796	5 391

Доходные вложения в материальные ценности строка 1160 бухгалтерского баланса:

Доходные вложения в материальные ценности по состоянию на 31.12.2024 г. – отсутствуют. В 2022 г. и 2023 г. к доходным вложениям относилось Нежилое здание, общей площадью 292 кв. м. с кадастровым номером: 77:02:0024006:1017, расположенное по адресу: 129594, г. Москва, р-н Марьино Роша, ул. Марьиной Роши 4-я, д. 12, строен. 4. В рамках реализации проекта по строительству многофункционального жилого комплекса здание было снесено, о чем свидетельствует запись от 04.06.2024 г. в выписке из ЕГРН.

Финансовые вложения строка 1170 бухгалтерского баланса:

Долгосрочные финансовые вложения, со сроком погашения не позднее 31.12.2025 г., по состоянию на 31.12.2023 г. составили 1 000 000 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2024 г. финансовые вложения переведены в краткосрочные.

Виды финансовых вложений	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Займы выданные	-	1 000 000
Всего:	-	1 000 000

Отложенные налоговые активы строка 1180 бухгалтерского баланса:

Виды активов	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Кредиторская задолженность	-	106
Оценочные обязательства и резервы	147	134
Прочие расходы	433 380	127 082
Арендные обязательства	154 675	114 859
Убыток текущего года	154 983	204 947
Убытки прошлых лет	620 986	291 841
Всего:	1 364 171	738 972

Величина отложенных налоговых активов Общества за 2024 г. увеличилась на 625 199 тыс. руб. по сравнению с 2023 г. Данное увеличение отложенных налоговых активов обусловлено увеличением налоговых убытков по налогу на прибыль, а также пересчетом отложенных налоговых активов, образовавшихся по состоянию на 31.12.2024 г., в связи с увеличением ставки налога на прибыль до 25 %.

Запасы строка 1210 бухгалтерского баланса:

Согласно пп. ж, п. 3 ФСБУ 5/2019 "ЗАПАСЫ" объекты недвижимого имущества, находящиеся в процессе создания для продажи в ходе обычной деятельности организации являются запасами и отражаются в бухгалтерской отчетности в строке 1210 «Запасы» Бухгалтерского баланса.

Виды запасов	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса	29 866 171	17 008 665
Право пользования активом	228 382	255 900
Расходы будущих периодов	624	827
Материалы	3 439	-
Всего:	30 098 616	17 265 392

26/38

- В незавершенное строительство Многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино роца, улица 4-я Марьиной Роци, земельный участок 12, включены:

Наименование	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Строительно-монтажные работы	21 052 004	10 097 565
Подготовительные работы, устройство котлована	2 456 037	2 456 037
Расходы на аренду земельного участка	1 708 950	1 683 516
СМР по социальным объектам	453 278	453 278
Согласования, ТУ, изыскания, рабочая документация	336 367	324 274
Проектно-изыскательские работы	419 665	378 328
Проценты по займам, кредитам	1 815 537	717 426
Услуги агента (АО «МР Групп»)	408 491	270 558
Право пользования земельным участком	443 896	241 982
в том числе:		
- Амортизация ППА	241 815	133 513
- Проценты ППА	202 081	108 469
Прочие расходы	349 298	96 880
Мониторинг, авторский надзор, технадзор, страхование строительства	215 236	134 834
Консалтинговые и юридические услуги	137 572	93 417
Коммунальные расходы	69 840	60 570
Всего:	29 866 171	17 008 665

Величина расходов по незавершенному строительству Общества за 2024 г. увеличилась на 12 857 506 тыс. руб. по сравнению с 2023 г.

Данное увеличение связано с увеличением объемов строительства в 2024 г., выполнением строительно-монтажных работ по возведению жилого комплекса.

Право пользования активом по строке баланса 12104:
Составляет на 31.12.2024 г. – 228 382 тыс. руб.

Общество заключило с Департаментом городского имущества г. Москвы договор аренды от 06.02.2020 № М-02-055107 сроком до 28.10.2027 г. На земельном участке Общество осуществляет строительство многофункционального жилого комплекса по адресу: РФ город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Марьино Роца, улица 4-я Марьиной Роци, земельный участок 12.

Переход права собственности к арендатору по договору аренды не предусмотрен. Договор соответствует признанию его в качестве финансовой аренды.

Фактическая стоимость права пользования активом (ППА) на дату составления отчетности составляет 618 699 тыс. руб. 31.12.2024 г. был сделан перерасчет фактической стоимости права пользования активом (ППА) в связи с увеличением кадастровой стоимости земельного участка с 01.01.2025 г.

В качестве ставки дисконтирования организация принимает ставку, по которой она могла бы получить заем на сопоставимых условиях, на дату заключения договора аренды - 14,0 % годовых.

По состоянию на 31.12.2024 г.:

Амортизация ППА составила 241 815 тыс. руб.;
Проценты, начисленные по финансовой аренде 202 081 тыс. руб.;
Сумма платежей к погашению составила 165 477 тыс. руб.;
Право пользования активом (ППА) составило 228 382 руб. (строка 12 104 «Права пользования активом» ББ);

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

Долгосрочные арендные обязательства составили 381 721 тыс. руб. (строка 14504 «Арендные обязательства») и прочие арендные обязательства составили 125 080 тыс. руб. (строка 15502 «Арендные обязательства»)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям строка 1220 бухгалтерского баланса:

Наименование	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
НДС при строительстве основных средств	2 565	523 721
НДС по приобретённым услугам	101	455
НДС при приобретении основных средств	1 086 724	1 230
НДС по приобретённым МПЗ	506	134
Всего:	1 089 896	525 540

Дебиторская задолженность строка 1230 бухгалтерского баланса:

Дебиторская задолженность, отраженная по строке 1230 «Дебиторская задолженность» Бухгалтерского баланса на 31.12.2024 г. составляет 2 826 896 тыс. руб., в том числе:

Наименование	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Авансы по строительным работам капитального характера (долгосрочные)	-	4 555 000
Расчеты по агентским договорам	236 056	133 910
Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные)	2 259 220	33 074
Расчеты с прочими дебиторами	228 877	12 599
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	7 262	12 470
Расчеты по налогам и сборам	95 397	130 473
Расчеты с покупателями и заказчиками	-	30
Расчеты по добровольному страхованию	78	70
Расчеты с подотчетными лицами	6	6
Всего:	2 826 896	4 877 632

В том числе:

➤ Авансы по строительным работам капитального характера (краткосрочные):

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
ООО АЛЬФА СТРОЙ	1 674 188
ПАО Россети Московский регион	266 199
ООО ЦТП МОЭК	115 526
ООО ЛЕГИОНСТРОЙ	40 753
ООО КОНТРАКТ СИТИ	39 608
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА г. МОСКВЫ	34 706
ООО Проектное бюро Р1	29 600
ФОНД ММСИ	26 384
АО Мосгосэкспертиза	4 502
ГУП Мосводосток	4 072
ПАО МГТС	3 621
АО Мосводоканал	2 568
Всего:	2 259 220

➤ Расчеты по агентским договорам:

Поставщики	Сумма в тыс. руб.
АО "МР Групп" (в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г.	236 056
Всего:	236 0560

Краткосрочные финансовые вложения строка 1240 бухгалтерского баланса:

Содержание	На 31.12.2024 (тыс. руб.)	На 31.12.2023 (тыс. руб.)
Вексель	-	777
Выданные займы	2 000 000	-
Всего:	2 000 000	777

По состоянию на 31.12.2023 г. у организации были финансовые вложения в ценные бумаги (вексель) организации ООО «Программные технологии». 05.06.2024 г. согласно выписки из ЕГРЮЛ организация прекратила свою деятельность, стоимость векселя была списана на финансовый результат, как безнадежная дебиторская задолженность.

Прочие оборотные активы строка 12601 бухгалтерского баланса:

Прочие оборотные активы, отражена задолженность участников по договорам долевого строительства, зарегистрированным на дату составления отчетности. По состоянию на 31.12.2024 г. задолженность участников по договорам долевого строительства составляет – 36 524 402 тыс. руб., по состоянию на 31.12.2023 г. – 26 391 261 тыс. руб.

10.6.2 Расшифровка займов, кредитов, кредиторской задолженности, прочих обязательств.

Заемные средства – долгосрочные кредиты (займы) строка 1410 бухгалтерского баланса:

Договор	Срок погашения	Основной долг на 31.12.2024 г.	Проценты по договору на 31.12.2024 г.	Основной долг на 31.12.2023 г.	Проценты по договору на 31.12.2023 г.
АО "Альфа-Банк"					
Кредитное соглашение № 02GD4L от 02.06.2020 г.	31.12.2026 г.	7 886 545	-	24 043 188	635 411
Всего:		7 886 545	-	24 043 188	635 411

На 31.12.2024 г. задолженность Общества по Кредитному соглашению № 02GD4L от 02.06.2020 г. об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях перед Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК» составляет 37 656 879 тыс. руб., в том числе: основной долг по кредиту – 35 847 930 тыс. руб.; проценты долгосрочному кредиту – 1 808 950 тыс. руб.; в том числе проценты за предоставление льготного периода погашения процентов по кредиту – 270 143 тыс. руб.

Согласно графика погашения задолженности по кредитному соглашению, 78% от суммы основного долга будут погашены в 2025 г., погашение оставшейся части задолженности - 22 % переносится на 2026 г. Долгосрочная задолженность по основному долгу кредитного соглашения на 31.12.2024 г. составила – 7 886 545 тыс. руб. и отражена по строке 14103 ББ «Долгосрочные кредиты». Краткосрочная

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

задолженность по основному долгу кредитного соглашения составила – 27 961 385 тыс. руб. и отражена по строке 15101 ББ в разделе краткосрочные обязательства.

Прочие обязательства строка 1450 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Задолженность перед участниками долевого строительства	14501	-	26 391 261
Рассрочка по аренде земельного участка	14502	-	440 953
Гарантийное удержания по договорам строительного подряда	14503	673 075	321 010
Арендные обязательства	14504	381 721	434 047
Всего:		1 054 796	27 587 270

Прочие обязательства Застройщика (Общества), в размере 673 075 тыс. руб. - долгосрочная задолженность Общества в виде гарантийных удержаний по договорам строительного подряда, установленных в процентном соотношении от стоимости выполненных строительно-монтажных работ.

Наименование подрядчика	СМР, тыс. руб.	Гарантийные удержания, тыс. руб.
ООО АЛЬФА СТРОЙ	22 390 005	670 534
ООО КОНТРАКТ СИТИ	5 453	273
ООО ТРАНСТЕХСТРОЙ	113 424	2 268
Всего:	22 508 882	673 075

Отложенные налоговые обязательства строка 1420 бухгалтерского баланса:

Виды обязательств	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Основные средства	57 165	51 333
Внеоборотные активы	523 728	179 265
Кредиторская задолженность	27 974	28 050
Доходные вложения в материальные ценности	-	59
Всего:	608 867	258 707

Величина отложенных налоговых обязательств Общества за 2024 г. увеличилась на 350 160 тыс. руб. по сравнению с 2023 г.

Заемные средства краткосрочные обязательства строка 1510 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Долгосрочные кредиты	27 961 385	-
Проценты по долгосрочным кредитам	1 808 950	-
Всего:	29 770 335	-

Кредиторская задолженность строка 1520 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Расчеты по аренде земельного участка	440 953	251 973
Расчеты по агентским договорам	21 185	48 896

Пояснения к Бухгалтерской отчетности за 2024 год

Расчеты с поставщиками и подрядчиками	30 898	46 695
Расчеты по налогам и сборам	768	301
Всего:	493 804	347 866

В том числе:

- Расчеты по аренде земельного участка.

Дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 06 февраля 2020 г. № М-02-055107 между Департаментом городского имущества города Москвы и Обществом предусматривает особые условия договора аренды земельного участка, по которым Общество обязуется выплатить после изменения цели его предоставления для осуществления строительства, арендную плату в размере 80% от кадастровой стоимости земельного участка и 1.5% кадастровой стоимости земельного участка за первый год срока аренды. Обществу предоставляется право выплатить арендную плату в рассрочку.

Соглашением предусмотрено, что в случае окончания строительства объекта на земельном участке до полной оплаты арендатором арендной платы за первый год срока аренды после изменения цели предоставления земельного участка для осуществления строительства (реконструкции), часть указанной арендной платы, не внесенная арендатором, и проценты за пользование рассрочкой в соответствующем размере уплачиваются арендатором единовременно в течении 30 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию. В связи с вводом объекта строительства в эксплуатацию в 2025 г., задолженность по рассрочке арендной платы за первый год аренды отнесена к краткосрочным обязательствам Общества и отражена в ББ по строке 15202 «Расчеты по аренде земельного участка»

- Расчеты по агентским договорам.

Расчеты по агентским договорам включают в себя расчеты в рамках договора об оказании услуг по реализации инвестиционного проекта № РИП/1 от 01.10.2019 г. с АО «МР Групп».

- Расчеты по налогам и сборам.

Расчеты по налогам и сборам включают расчеты по страховым взносам за декабрь 2024 г., расчеты по обязательному социальному страхованию от несчастных случаев за декабрь 2024 г.

Оценочные обязательства строка 1540 бухгалтерского баланса:

Оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков на 31.12.2024 г. составляет 587 тыс. руб.

Прочие краткосрочные обязательства строка 1550 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
Задолженность перед участниками долевого строительства	36 524 402	-
Арендные обязательства	125 080	-
Всего:	36 649 482	-

Прочие краткосрочные обязательства Застройщика (Общества), в размере 36 524 402 тыс. руб. - обязательство Общества по договорам участия в долевом строительстве, зарегистрированным на дату составления отчетности. В соответствии с заключёнными договорами участия в долевом строительстве застройщик (Общество) обязуется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать объекты участникам не позднее 01.09.2025 г.

10.6.3 Расшифровка отдельных строк Отчета о финансовых результатах за Январь-Декабрь 2024 г.

Выручка по основному виду деятельности (строительство жилых и нежилых зданий) за 2024 г. – отсутствует.

Выручка от других видов деятельности, а именно, сдачи во временное возмездное владение и пользование нежилого здания составляет – 30 тыс. руб.

Расходы застройщика отражены в Отчете о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 г.:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Выручка	2110	25	100

Коммерческие расходы	2210	(740 447)	(822 766)
в том числе:			
- Комиссии по продаже недвижимости в жилых объектах		(312 470)	(390 261)
- Агентские вознаграждения за управление продажами		(138 087)	(158 707)
- Оплата услуг по регистрации		(12 000)	(8 438)
- Госпошлины и прочие платежи по продаже недвижимости		(4 685)	(4 586)
-Реклама		(205 348)	(209 143)
- Услуги по оформлению объектов (стр. площадок и офиса продаж)		(11 505)	(4 716)
- Услуги по разработке дизайна и производства рекламных материалов)		(36 467)	(20 862)
-Услуги PR		(14 755)	(15 664)
- Услуги по оформлению офиса продаж		(5 130)	(10 389)

Управленческие расходы	2220	(22 934)	(15 624)
------------------------	------	----------	----------

Проценты к получению и уплате:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Проценты к получению	2320	235 771	5 153
Проценты к уплате	2330	(75 427)	(86 431)

Прочие доходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Прочие внереализационные доходы	2340	190	81

Прочие расходы:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Расходы на услуги банков	23501	(15 609)	(15 111)
Прочие расходы	23502	(2 953)	(84 624)
Итого	2350	(18 562)	(99 735)

Налог на прибыль:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Текущий налог на прибыль	2411	-	-
Отложенный налог на прибыль	2412	275 042	203 440

ПБУ 18. п.25 А Изменение отложенного налогового налога в тыс. руб.

№ п/п	Наименование показателя	На 31.12.2024 г.	Признание в ОПУ	На 31.12.2023 г.
1	Отложенные налоговые активы, в том числе:	1 364 171	625 202	738 969
	- за счет изменения ставки по налогу на прибыль	-	272 834	-
	- изменения за текущий период	-	352 368	-
2	Отложенные налоговые обязательства, в том числе:	608 867	-350 160	258 707
	- за счет изменения ставки по налогу на прибыль	-	-121 773	-
	- изменения за текущий период	-	-228 387	-
3	Итого отложенный налог (сальдировано) строка 2412 (строки 1+2)	-	275 042	-
	в том числе за счет изменения ставки	-	151 061	-

Прочее:

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Прочие прибыли и убытки	2461	-	(5)

Чистая прибыль (убыток):

Наименование показателя	Код стр. ОФР	За 2024 год (тыс. руб.)	За 2023 год (тыс. руб.)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(346 342)	(815 787)

10.6.4 Капиталы и резервы

Наименование показателя	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2023 г.
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(2 254 180)	(1 907 838)

10.7. Информация о связанных сторонах

Участники Общества ООО «Вектор» - 50% доли, ООО «МС-Проект» - 50% доли.

тыс. руб.						
Наименование контрагента	Основание определения связанной стороны	Содержание операции	Сумма операции за 2024 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2024 г.	Сумма операции за 2023 г.	Сальдо расчетов на 31.12.2023 г.
Малик Михаил Теодорович	Генеральный директор (с 23.12.2021 г. по 22.12.2024 г.)	Заработная плата	1 762	-	1 743	-
		Страховые взносы	299	-	290	-
Малик Михаил Теодорович	Генеральный директор (с 23.12.2024 г. по 31.12.2024 г.)	Заработная плата	42		-	-
		Страховые взносы	6		-	-
Соколова Мария Александровна	Бенефициарный владелец Общества, владеет 58 %	Займы выданные	-	-		-
		Займы погашенные	-		524 200	

23/38

	доли в ООО «МС-Проект»	Проценты погашенные	-		212 397	
ЗПИФ ТФ	Владеет 60 % доли в ООО «Вектор»	Операции отсутствуют	-	-	-	-
Тимохин Роман Сергеевич	Бенефициарный владелец Общества, владеет косвенно более 30 % доли в ООО СЗ «Роши»	Операции отсутствуют	-	-	-	-
ООО «Вектор»	50% доли	Займы выданные	500 000	1 000 000	500 000	500 000
		Проценты по займу	102 988	103 572	584	584
ООО «МС-Проект»	50% доли	Займы выданные	500 000	1 000 000	500 000	500 000
		Проценты по займу	102 988	103 572	584	584

В соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ бенефициарными владельцами являются Соколова Мария Александровна, Тимохин Роман Сергеевич.

10.8 Движение денежных средств

Данный отчет составлен в соответствии с требованием ПБУ 23/2011, утвержденным Приказом Минфина от 02.02.2011 г. № 11н.

К денежным потокам не относятся движения средств внутри организации, валютно-обменные операции, перечисление средств в оплату денежных эквивалентов.

Денежные потоки от текущих операций:

- поступление средств от покупателей указано без налога на добавленную стоимость,
- оплата поставщикам за сырье, материалы, услуги указано без НДС,
- перечисление НДС в бюджет откорректировано на суммы налога, полученные от покупателей и перечисленные поставщикам. Оставшаяся сумма НДС отражена в составе прочих поступлений (платежей).

Денежные потоки отражаются свернуто в случаях, когда они отличаются быстрым оборотом, большими суммами и короткими сроками возврата.

10.9 Отражение в балансе расчетов с покупателями по авансам полученным, расчетов с поставщиками и подрядчиками по авансам выданным.

В соответствии с рекомендациями Минфина России (письмо от 09.01.2013 г. № 07-02-18/01) кредиторская задолженность по полученным авансам в счет предстоящего оказания услуг отражается в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы НДС, подлежащей уплате (уплаченной в бюджет). Таким образом, кредиторская задолженность по авансам, полученным от покупателей и заказчиков отражается за минусом НДС, исчисленном с авансов (предоплат).

Аналогично рекомендуется отражать и суммы предоплаты поставщикам. Но организация не использует право принимать к вычету НДС с предоплат поставщикам и не ведет отдельный учет НДС, приходящийся на суммы авансов выданных. Таким образом, расчеты с поставщиками по авансам, выданным отражены в полном объеме.

10.10 Оценочные обязательства

Организация формирует оценочное обязательство по оплате предстоящих отпусков.

В течении отчетного периода согласно принятой учетной политики организация для целей бухгалтерского учета ежемесячно формировала оценочное обязательство на оплату отпусков. На 31.12.2024 г. оценочное обязательство на оплату отпусков составило 587 тыс. руб., на 31.12.2023 г. – 668 тыс. руб. (табл. № 7 табличных пояснений к БО за 2024 г.)

Начисление отпускных и сумм страховых взносов на указанные начисления производились за счет созданных резервов.

10.11 Сомнительные долги

К сомнительным долгам относится дебиторская задолженность, не погашенная в срок, предусмотренный договором, не обеспеченная гарантиями и не подтвержденная актами сверки.

На 01.01.2025 г. сумма сформированных резервов составляла 0 тыс. руб.

По итогам инвентаризации на 31.12.2023 г. не подтвержденной дебиторской задолженности не выявлено. По итогам инвентаризации на 31.12.2024 г. не подтвержденной дебиторской задолженности не выявлено.

10.12. Информация о забалансовом учете

С 01 июня 2023 г. Общество арендует офисные помещения у Компании Бренткросс Холдингс Лимитед по договору № BC/RA-14823 от 01.06.2023 г. по адресу город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Басманный, пер Подсосенский, д. 20, стр. 1, помещ. 2/1. 30.04.2024 г. Общество заключило ДС № 1 к договору аренды о продлении срока действия договора до 31.03.2025 г. включительно.

Арендная плата офисного помещения за 2024 г. составила – 1 521 тыс. руб., за 2023 г. – 1 399 тыс. руб. (табл. № 2.4 табличных пояснений к БО за 2024 г. стр. 5286)

28.07.2020 г. между Обществом и АО «Альфа-Банк» заключен договор об ипотеке № 02GD4Z003. Согласно договора банк обязуется предоставить Обществу кредитные денежные средства, получив под залог имущество (здания) на общую сумму 5 000 тыс. руб. и право аренды земельного участка на сумму 1 390 000 тыс. руб., на конец 2024 г. залоговое имущество составило 1 390 000 тыс. руб. согласно акта проверки имущества от 10.10.2024 г. (табл. № 8 табличных пояснений к БО за 2024 г. стр. 5811).

По состоянию на 31.12.2024 г. от участников долевого строительства на счета эскроу поступили денежные средства на сумму 36 048 572 тыс. руб., за 2024 г. поступления составили – 11 381 006 тыс. руб., за 2023 г. поступления составили – 10 527 231 тыс. руб. (табл. № 8 табличных пояснений к БО за 2024 г. стр. 5802).

По состоянию на 31.12.2024 г. от подрядчиков по договорам строительного подряда получены банковские гарантии на сумму 4 389 122 тыс. руб. (табл. № 8 табличных пояснений к БО за 2024 г. стр. 5801)

Наименование подрядчика	На 31.12.2024 г. (тыс. руб.)	На 31.12.2023 г. (тыс. руб.)
ООО АЛЬФА СТРОЙ	4 324 584	3 631 577
ООО КОНТРАКТ СИТИ	33 232	-
ООО ЛЕГИОНСТРОЙ	31 306	-
Всего:	4 389 121	3 631 577

10.13. Информация по сегментам

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации и не выделяет отдельных географических сегментов, поскольку источники и характер рисков на всей территории Российской Федерации примерно одинаковы.

10.14 Прочая информация

Все договоры, заключенные ООО «Специализированный застройщик «Роща» с покупателями (заказчиками), с поставщиками (подрядчиками) предусматривают исполнение обязательств денежными средствами.

Просроченная задолженность по платежам в бюджет отсутствует.

Чрезвычайные факты хозяйственной деятельности отсутствуют.

Государственная помощь не оказывалась.

Обществом не осуществлялась деятельность с целью извлечения экономических выгод или дохода совместно с другими Обществами и (или) индивидуальными предпринимателями путем объединения вкладов и (или) совместных действий без образования юридического лица.

10.15 События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период не происходили.

10.16 Непрерывность деятельности

Чистые активы Общества:

- по состоянию на 31.12.2022 г. – (1 092 041) тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2023 г. – (1 907 828) тыс. руб.;
- по состоянию на 31.12.2024 г. – (2 254 170) тыс. руб.

Несмотря на то, что чистые активы Общества составляют отрицательную величину в течение нескольких (трех) отчетных периодов, при этом Общество не рассматривает наличие отрицательных чистых активов как препятствие для непрерывной деятельности в течение 12 месяцев после отчетной даты. Данные показатели связаны со спецификой деятельности и ведения учета, т.к. в соответствии с учетной политикой финансовый результат в виде экономии заказчика-застройщика формируется после окончания инвестиционного проекта (строительства ЖК) в целом. Окончание строительства планируется на 2025 год.

В 2024 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. Руководство проанализировало влияние указанных обстоятельств на финансовые показатели Общества:

- волатильность на рынках капитала, товарных и валютных рынках существенно не повлияла на финансовое положение и результаты деятельности Общества;
- существенного снижения доходов Общества не наблюдается;
- существенного обесценение финансовых активов и обязательств не произошло;

У Общества отсутствуют деловые отношения с контрагентами, попавшие в санкционные списки, либо ушедшие с рынка России.

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 отчётного периода. По оценке руководства, у Общества отсутствует существенная неопределённость в отношении событий или условий, которые могут вызвать значительные сомнения в способности организации продолжить свою деятельность в обозримом будущем. Годовая бухгалтерская отчетность Общества составлена исходя из допущения непрерывности деятельности.

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

10.17 Информация по раскрытию рисков

Деятельность Общества объективно связана с рисками, которые могут значительно влиять на производственные и финансовые результаты. Анализ и управление рисками, являясь неотъемлемой частью бизнеса, обеспечивают его устойчивое развитие.

Система внутреннего контроля Общества направлена на своевременное выявление всех потенциальных источников риска. Проводятся специальные мероприятия по управлению рисками и принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

Генеральный директор

10.03.2025 г.



М.Т. Малик

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «Аваль»

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):

1027739472980

Место нахождения:

РФ, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д. 18, стр. 3

Саморегулируемая организация аудиторов:

Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторских организаций
(ОРНЗ):

11506035161



пронумеровано и прошнуровано
38 (тридцать восемь) листов



[Handwritten signature]