

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

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Латириус»**

за 2024 год



АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Латириус»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус» (ОГРН 1167746302382), состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу по состоянию на 31 декабря 2024 года и отчету о финансовых результатах за январь-декабрь 2024 года (в табличной и текстовой формах), включая основные положения учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

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

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

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

При подготовке годовой бухгалтерской отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно

свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

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

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

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств — вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности.

или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

Генеральный директор
АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»



Перковская Дарья Валерьевна
ОРНЗ 21706027525

Руководитель аудита,
по результатам которого
составлено аудиторское заключение

Рывкина

Рывкина Анастасия Олеговна
ОРНЗ 21806029034

Аудиторская организация:

Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»,

ОРНЗ 11606087136

ОГРН 1027700253129,

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

член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

«28» марта 2025 года

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус»	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	01439991		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7714380537		
Местонахождение (адрес)	125167, город Москва, улица 4-Я 8 Марта, дом 6а, помещение XVII, комната 2	по ОКОПФ / ОКФС	41.20		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ	по ОКЕИ	12300	16	
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Акционерное общество Аудиторская компания «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»		384		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7735073914		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1027700253129		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Табл.1.1	Нематериальные активы	1110	679	1 185	7 090
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Табл.2.1	Основные средства	1150	290 798	323 839	311 179
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	15 186	38 677	63 342
	Инвестиционная недвижимость	11502	275 612	285 162	247 837
Табл.2.1	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 059	3 249	5 415
	в том числе:				
	Материальные ценности в организации	11601	1 059	3 249	5 415
Табл.3.1	Финансовые вложения	1170	-	-	4 522 937
	в том числе:				
	Долгосрочные займы	11701	-	-	4 522 937
П.3.14	Отложенные налоговые активы	1180	43 063	39 111	38 473
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	335 599	367 384	4 885 095
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Табл.4.1	Запасы	1210	7 612 768	5 427 140	3 712 777
	в том числе:				
	Готовая продукция	12101	94 645	248 804	577 398
	Основное производство	12102	14 517	28 683	60 168
	Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации	12104	7 503 606	5 149 653	3 075 211
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	121 579	81 474	73 744
Табл.5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 054 844	2 025 618	1 424 185
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	6 668	16 685	38 587
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	2 249	9 377	459
	Расчеты по налогам и сборам	12303	-	33 934	112 906
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	97 283	322 385	224 750
	Авансы, выданные под строительство	12305	948 644	1 643 238	1 047 484
Табл.3.1	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 700	2 994 267	253 271
	в том числе:				
	Предоставленные займы	12401	2 700	2 994 267	253 271

4

ОДДС	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	333 294	646 211	327 713
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	34 132	611	8 885
	Валютные счета	12502	-	-	172 528
	Прочие специальные счета	12503	299 162	645 600	146 300
П.3.7	Прочие оборотные активы	1260	19	49	68
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	19	49	68
	Итого по разделу II	1200	9 125 205	11 174 760	5 791 759
	БАЛАНС	1600	9 460 804	11 542 144	10 676 854

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
ОИК	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	404 783	404 783	404 783
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
ОИК	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	164 451	3 675 571	5 746 962
	Итого по разделу III	1300	569 234	4 080 354	6 151 745
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Табл.5.3	Заемные средства	1410	-	7 016 052	3 967 899
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	-	6 749 029	3 873 558
	Проценты по долгосрочным кредитам	14102	-	267 023	94 340
П.3.14	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	27
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Табл.5.3	Прочие обязательства	1450	51 366	243 187	216 649
	в том числе:				
	Кредиторская задолженность долгосрочная	14501	51 366	243 187	216 649
	Итого по разделу IV	1400	51 366	7 259 239	4 184 575
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Табл.5.3	Заемные средства	1510	8 742 473	-	-
	в том числе:				
	Проценты по долгосрочным кредитам	15101	478 563	-	-
	Долгосрочные кредиты		8 263 910	-	-
Табл.5.3	Кредиторская задолженность	1520	97 431	202 029	340 018
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	52 089	174 816	95 847
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	1 450	1 450	65 629
	Расчеты по налогам и сборам	15203	16 418	-	2 525
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	27 474	25 764	176 017
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Табл.7	Оценочные обязательства	1540	299	522	516
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	8 840 203	202 552	340 534
	БАЛАНС	1700	9 460 804	11 542 145	10 676 854

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус»**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Дата (число, месяц, год)

Форма по ОКУД

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
01439991		
7714380537		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
П.3.12	Выручка	2110	531 028	992 721
П.3.12	Себестоимость продаж	2120	(180 454)	(403 390)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	350 574	589 331
П.3.12	Коммерческие расходы	2210	(250 936)	(354 556)
П.3.12	Управленческие расходы	2220	(43 321)	(31 715)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	56 317	203 060
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
П.3.12	Проценты к получению	2320	341 224	248 460
	Проценты к уплате	2330	-	-
П.3.12	Прочие доходы	2340	285 824	46 130
П.3.12	Прочие расходы	2350	(295 086)	(376 980)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	388 279	120 670
П.3.14	Налог на прибыль	2410	(71 071)	(29 062)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(75 023)	(29 727)
	отложенный налог на прибыль	2412	3 952	665
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	317 208	91 608

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	317 208	91 608
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года



Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация Идентификационный номер налогоплательщика Вид экономической деятельности Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Латириус»		Дата (число, месяц, год)		Коды	
	застройщик «Латириус»		по ОКПО		0710004	
	по ОКПО		ИНН		31	12
	ИНН		по ОКВЭД 2		01439991	
	по ОКВЭД 2		по ОКФС		7714380537	
Единица измерения: в тыс. рублей	Частная собственность		по ОКФС		41.20	
	по ОКЕИ		384		12300	16

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	404 783	-	-	-	5 746 962	6 151 745
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	91 609	91 609
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	91 609	91 609
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	-	-	-	-	(2 163 000)	(2 163 000)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
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	(2 163 000)	(2 163 000)

9

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. За 2024 г.	3200	404 783	-	-	-	3 675 571	4 080 354
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	317 208	317 208
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	317 208	317 208
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	-	-	-	-	(3 828 327)	(3 828 327)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	(38)	(38)
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	(3 828 290)	(3 828 290)
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	404 783	-	-	-	164 451	569 234

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:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	-	-	-	-
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3411	-	-	-	-
изменением учетной политики	3421	-	-	-	-
исправлением ошибок	3501	-	-	-	-
после корректировок					
по другим статьям капитала					
до корректировок	3402	-	-	-	-
корректировка в связи с:	3412	-	-	-	-
изменением учетной политики	3422	-	-	-	-
исправлением ошибок	3502	-	-	-	-
после корректировок					

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	569 234	4 080 353	6 151 745



Руководитель Коннов Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года «Ватинус»

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

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

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
01439991		
7714380537		
41.20		
12300		16
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	679 823	983 236
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	522 421	912 881
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	14 546	3 505
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
от участников долевого строительства	4114	2 078	-
прочие поступления	4119	140 778	66 850
Платежи - всего	4120	(2 219 052)	(3 257 735)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 697 414)	(2 481 141)
в связи с оплатой труда работников	4122	(4 526)	(5 846)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	(62 736)	-
налоги, сборы	4125	(107 245)	(25 450)
обязательные платежи застройщика	4126	(95 636)	(141 711)
прочие платежи	4129	(251 495)	(603 587)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(1 539 229)	(2 274 499)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	232 435	1 726 286
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	232 435	1 661 569
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	64 717
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(2 700)	(1 261 232)
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	(2 700)	(1 261 232)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	229 735	465 054

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	1 514 881	2 875 471
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	1 514 881	2 875 471
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	(518 304)	(781 396)
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	(518 304)	(781 396)
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	996 577	2 094 075
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(312 917)	284 630
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	646 211	327 712
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	333 294	646 212
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	33 870

Руководитель

(подпись)

Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года



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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния						
Нематериальные активы - всего в том числе: Визуальное оформление, товарные знаки, прочие нематериальные активы	5100	за 2024г.	1 911	(726)	-	-	-	(506)	-	-	-	1 911	(1 232)
	5110	за 2023г.	42 551	(36 097)	756	(41 396)	41 396	(6 025)	-	-	-	1 911	(726)
	5101	за 2024г.	1 911	(726)	-	-	-	(506)	-	-	-	1 911	(1 232)
	5111	за 2023г.	42 551	(36 097)	756	(41 396)	41 396	(6 025)	-	-	-	1 911	(726)

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших положительного результата	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5190	за 2023г.	637	119	-	(756)	-
в том числе:	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	219	19	-	(238)	-
Товарный знак FILICITY	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	130	20	-	(150)	-
Товарный знак NOBLE	5183	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5193	за 2023г.	138	80	-	(218)	-
Товарный знак FAMOUS	5184	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5194	за 2023г.	150	-	-	(150)	-



Руководитель _____
(подпись) **Кочнов Сергей Анатольевич**
(расшифровка подписи)
17 марта 2025 года

2. Основные средства

2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка			
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	410 232	(89 833)	-	(4 932)	4 932	(33 042)	-	-	-	405 300	(117 943)
	5210	за 2023г.	298 291	(62 970)	115 459	(3 518)	3 518	(30 381)	-	-	-	410 232	(89 833)
Офисное оборудование	5201	за 2024г.	2 996	(1 040)	-	-	-	(297)	-	-	-	2 996	(1 337)
	5211	за 2023г.	2 996	(743)	-	-	-	(297)	-	-	-	2 996	(1 040)
Другие виды основных средств	5202	за 2024г.	119 944	(83 222)	-	(4 932)	4 932	(23 195)	-	-	-	115 012	(101 485)
	5212	за 2023г.	123 316	(62 227)	145	(3 518)	3 518	(24 513)	-	-	-	119 944	(83 222)
Инвестиционная недвижимость (помещение ДОУ)	5203	за 2024г.	287 293	(5 571)	-	-	-	(9 550)	-	-	-	287 293	(15 121)
	5213	за 2023г.	171 979	-	115 314	-	-	(5 571)	-	-	-	287 293	(5 571)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	6 679	(3 430)	-	(146)	118	(2 162)	-	-	-	6 533	(5 474)
	5230	за 2023г.	6 679	(1 264)	-	-	-	(2 166)	-	-	-	6 679	(3 430)
Другие виды основных средств	5221	за 2024г.	6 679	(3 430)	-	(146)	118	(2 162)	-	-	-	6 533	(5 474)
	5231	за 2023г.	6 679	(1 264)	-	-	-	(2 166)	-	-	-	6 679	(3 430)

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.	3 440	-	-	-	3 440
	5250	за 2023г.	75 858	43 040	-	(115 459)	3 440
в том числе:							
РЕСТОРАН Фили Сити корпус 5	5241	за 2024г.	2 100	-	-	-	2 100
	5251	за 2023г.	-	2 100	-	-	2 100
СПА Фили Сити корпус 5	5242	за 2024г.	1 340	-	-	-	1 340
	5252	за 2023г.	-	1 340	-	-	1 340
Объемная световая вывеска на подложке Fatious (монтаж сбоку)	5243	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5253	за 2023г.	-	145	-	(145)	-
ДОУ Фили Сити	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2023г.	75 858	39 456	-	(115 314)	-

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

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

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	198	198	132
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	-	-	-



Руководитель _____ **Кочнов Сергей Анатольевич**
(подпись) (расшифровка подписи)
17 марта 2025 года

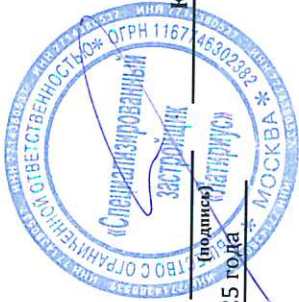
3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	выбыло (погашено)		начисление процентов (включая доведенную первоначальную стоимость до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
						первоначальная стоимость	накопленная корректировка				
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5311	за 2023г.	4 522 937	-	-	(4 522 937)	-	-	-	-	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5302	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5312	за 2023г.	4 522 937	-	-	-	-	-	-	-	-
	5305	за 2024г.	2 994 267	-	2 700	(2 994 267)	-	-	-	2 700	-
	5315	за 2023г.	253 271	-	2 757 696	(16 700)	-	-	-	2 994 267	-
в том числе:											
Предоставленные займы	5306	за 2024г.	2 994 267	-	2 700	(2 994 267)	-	-	-	2 700	-
	5316	за 2023г.	253 271	-	2 757 696	(16 700)	-	-	-	2 994 267	-
	5300	за 2024г.	2 994 267	-	-	-	-	-	-	-	-
	5310	за 2023г.	4 776 208	-	2 757 696	(4 539 637)	-	-	-	2 994 267	-
Финансовых вложений - итого											

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель _____ Кочнов Сергей Анатольевич
(подпись) (расшифровка подписи)
17 марта 2025 года

4. Запасы
4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло			оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости				
Запасы - всего	5400	за 2024г.	5 427 140	-	5 427 140	2 618 599	(432 972)	-	-	X	7 612 768	-	7 612 768
	5420	за 2023г.	3 712 777	-	3 712 777	2 475 310	(760 947)	-	-	X	5 427 140	-	5 427 140
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	1 581	(1 581)	-	-	-	-	-	-
	5421	за 2023г.	-	-	-	1 185	(1 185)	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	248 804	-	248 804	-	(154 159)	-	-	-	94 645	-	94 645
	5422	за 2023г.	577 398	-	577 398	-	(328 594)	-	-	-	248 804	-	248 804
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.	28 683	-	28 683	12 129	(26 296)	-	-	-	14 517	-	14 517
	5425	за 2023г.	60 168	-	60 168	45 127	(76 612)	-	-	-	28 683	-	28 683
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	250 936	(250 936)	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	354 556	(354 556)	-	-	-	-	-	-
Затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации	5407	за 2024г.	5 149 653	-	5 149 653	2 353 952	-	-	-	-	7 503 606	-	7 503 606
	5427	за 2023г.	3 075 211	-	3 075 211	2 074 442	-	-	-	-	5 149 653	-	5 149 653

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель _____ Кочнов Сергей Анатольевич

(подпись)
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода			
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление			выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из креди- торской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва						
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	2 221 168	(195 550)	988 287	-	(1 982 785)	-	23 723	-	-	-	-	1 226 671	(171 827)
	5530	за 2023г.	1 616 029	(191 844)	805 358	-	(200 218)	-	(3 706)	-	-	-	-	2 221 168	(195 550)
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	9 377	-	267	-	(7 395)	-	-	-	-	-	-	2 249	-
	5531	за 2023г.	459	-	9 220	-	(302)	-	-	-	-	-	-	9 377	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	1 819 501	(159 578)	835 518	-	(1 697 479)	-	157 349	-	-	-	-	957 541	(2 229)
	5532	за 2023г.	1 241 944	(155 873)	628 883	-	(51 326)	-	(3 706)	-	-	-	-	1 819 501	(159 578)
Прочая	5513	за 2024г.	392 291	(35 971)	152 502	-	(277 911)	-	(133 627)	-	-	-	-	266 881	(169 598)
	5533	за 2023г.	373 627	(35 971)	167 254	-	(148 591)	-	-	-	-	-	-	392 291	(35 971)
Итого	5500	за 2024г.	2 221 168	(195 550)	988 287	-	(1 982 785)	-	23 723	X	-	-	-	1 226 671	(171 827)
	5520	за 2023г.	1 616 029	(191 844)	805 358	-	(200 218)	-	(3 706)	X	-	-	-	2 221 168	(195 550)

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.				На 31 декабря 2023 г.			
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего									
в том числе:									
расчеты с покупателями и заказчиками	5540	171 827	-	-	195 550	-	-	191 844	-
расчеты с поставщиками и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-	-	-
платежей, предоплат	5542	2 229	-	-	159 578	-	-	155 873	-
прочая	5543	169 598	-	-	35 971	-	-	35 971	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

3.3. наличие и движение кредиторской задолженности													
Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период				перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода			
				поступление		выбыло							
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат						
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	7 259 239	1 538 810	211 540	(215 751)	-	(8 742 473)	-	51 366			
	5571	за 2023г.	4 184 548	2 931 998	172 682	(13 950)	-	(16 039)	-	7 259 239			
	5552	за 2024г.	7 016 052	1 514 881	211 540	-	-	(8 742 473)	-	-			
	5572	за 2023г.	3 967 899	2 875 471	172 682	-	-	-	-	-			
	5553	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5573	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5554	за 2024г.	243 187	23 930	-	(215 751)	-	-	-	51 366			
	5574	за 2023г.	216 649	56 527	-	(13 950)	-	(16 039)	-	243 187			
	5560	за 2024г.	202 030	69 788	-	(174 387)	-	8 742 473	-	8 839 904			
	5580	за 2023г.	340 018	82 220	2	(236 248)	-	16 039	-	202 030			
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5561	за 2024г.	174 816	46 627	-	(169 353)	-	-	-	52 089			
	5581	за 2023г.	95 847	80 770	2	(17 842)	-	16 039	-	174 816			
	5562	за 2024г.	1 450	-	-	-	-	-	-	1 450			
	5582	за 2023г.	65 629	1 450	-	(65 629)	-	-	-	1 450			
	5563	за 2024г.	-	16 418	-	-	-	-	-	16 418			
	5583	за 2023г.	2 525	-	-	(2 525)	-	-	-	-			
	5564	за 2024г.	-	-	-	-	-	8 742 473	-	8 742 473			
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5565	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-			
расчеты по налогам и взносам	5566	за 2024г.	25 764	6 744	-	(5 033)	-	-	-	27 474			
	5586	за 2023г.	176 017	-	-	(150 253)	-	-	-	25 764			
	5550	за 2024г.	7 461 269	1 608 598	211 540	(390 138)	-	X	-	8 891 270			
	5570	за 2023г.	4 524 566	3 014 218	172 684	(250 198)	-	X	-	7 461 269			

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	-	-	-



Руководитель _____
(подпись) **Кочнов Сергей Анатольевич**
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года _____

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 581	1 176
Расходы на оплату труда	5620	3 477	4 554
Отчисления на социальные нужды	5630	1 074	1 334
Амортизация	5640	35 710	38 571
Прочие затраты	5650	264 546	385 763
Итого по элементам	5660	306 388	431 398
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	154 159	326 778
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	14 166	31 485
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	474 713	789 661

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



Руководитель _____
(подпись)
17 марта 2025 года _____
Кочнов Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

28

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	522	273	(244)	(253)	299
в том числе:						
оценочные обязательства по оплате отпусков	5701	522	273	(244)	(253)	298



Руководитель

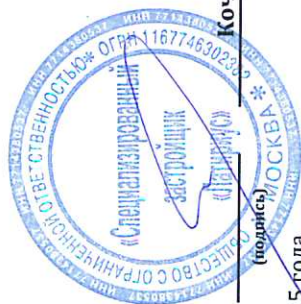
Кочнов Сергей Анатольевич

(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	4 923	4 923	-
в том числе:				
Банковская гарантия ПАО Совкомбанка (исполнение обязательств подрядчика в гарантийный период)	5801	4 923	4 923	-
Выданные - всего	5810	13 260 992	10 214 137	6 780 695
в том числе:				
обеспечение по кредитному договору	5811	2 528 062	2 528 062	2 528 062
обеспечения обязательств перед участниками долевого строительства	5812	10 732 931	7 686 075	4 252 634



Руководитель Кочнов Сергей Анатольевич
(расшифровка подписи)

17 марта 2025 года

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



Руководитель _____ **Кочнов Сергей Анатольевич**
(подпись) (расшифровка подписи)
17 марта 2025 года * МОСКВА

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

**Общества с ограниченной ответственностью
«Специализированный застройщик «Латириус»**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «Специализированный застройщик «Латириус» (далее «Общество») за 2024 год.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Правовая форма: Общество с ограниченной ответственностью

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

Сокращенное наименование: ООО «Специализированный застройщик «Латириус»

Адрес местонахождения и почтовый адрес Общества: 125167, город Москва, 4-я улица 8 Марта, дом 6А, помещение XVII, комната 2

ИНН 7714380537

КПП 771401001

ОКПО 01439991

Дата государственной регистрации общества и регистрационный номер:

Дата регистрации 25 марта 2016 года

Основной государственный регистрационный номер 1167746302382

Зарегистрировано ИФНС №46 по городу Москве

Сведения об уставном капитале Общества:

Устав Общества утвержден и зарегистрирован Решением единственного участника Общества от 20 мая 2020 года зарегистрирован Устав Общества в новой редакции №3.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года размер уставного капитала составил 404 783 тыс. руб.

В 2024 года не происходили изменения в составе учредителей. По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями являются ООО «Латириус Холдинг» (владелец 83,38% уставного капитала) и Галимов Рустем Равилович (владелец 16,62% уставного капитала). В течение отчетного периода изменений в составе учредителей не происходило.

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

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

Филиалов, обособленных подразделений и представительств Общество не имеет.

Дочерних и зависимых обществ организация не имеет

Лицензируемых видов деятельности Общество не осуществляет.

Незавершенных судебных дел, способных существенно повлиять на финансовое положение Общества, по состоянию на 31 декабря 2024 нет.

Основные виды деятельности Общества в 2024 году

- Строительство жилых и нежилых зданий (ОКВЭД 41.2)

Сведения о персонале

Среднесписочная численность работников за 2023 год составила — 3 человека.

Среднесписочная численность работников за 2024 год составила — 3 человека.

Численность работающих в ООО «Специализированный застройщик «Латириус» сотрудников на конец отчетного периода составила 3 человека.

Социальные показатели Общества:

Показатель	За 2024 год	За 2023 год
Среднесписочная численность работников, чел.	3	3
Затраты на оплату труда, тыс. руб.	3 267	4 302
Сумма начисленных страховых взносов, тыс. руб.	1 010	1 246

Формат представления числовых показателей бухгалтерской отчетности — тыс. рублей

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована в соответствии с действующими в Российской Федерации правилами бухгалтерского учета и отчетности, в частности Федеральным законом РФ от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в ред. от 23 мая 2016 года), Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности, утвержденного приказом Минфина России от 29 июля 1998 года № 34н (в ред. от 24 декабря 2010 года), Налоговым кодексом РФ, а также иными нормативными актами, входящими в систему регулирования бухгалтерского учета и отчетности организаций в Российской Федерации.

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ И КОНТРОЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

Единоличный исполнительный орган Общества:

Полномочия единоличного исполнительного органа ООО «Специализированный застройщик «Латириус» в отчетном периоде осуществлял Генеральный директор Кочнов Сергей Анатольевич.

Главный бухгалтер Общества

Ответственность за формирование учетной политики, ведение бухгалтерского учета несет главный бухгалтер — Икунина Татьяна Анатольевна.

У Общества отсутствует Совет Директоров.

У Общества отсутствует ревизионная комиссия.

У Общества отсутствуют дочерние Общества.

У Общества отсутствуют зависимые Общества.

На внеочередном общем собрании участников ООО «СЗ «Латириус», состоявшемся 31 июля 2024 года аудитором Общества утверждено АО АК «ДЕЛОВОЙ ПРОФИЛЬ»

Адрес: 129085, город Москва, Звездный бульвар, дом 21, строение 1, этаж 7, помещение №1, часть комнаты № 7, ИНН 7735073914 КПП 771501001

2. РАСКРЫТИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ СПОСОБОВ ВЕДЕНИЯ УЧЕТА

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

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2022 год, утвержденная приказом от 28 декабря 2023 года №1-У подготовлена с учетом требований Федерального закона от 06 декабря 2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Министерства Финансов РФ от 29 июля 1998 года № 34н и других нормативных актов законодательства в области бухгалтерского учета.

Ответственность за организацию бухгалтерского учета, соблюдения законодательства при выполнении хозяйственных операций несет генеральный директор Общества. Бухгалтерский учет в Обществе осуществляется бухгалтерией как самостоятельным структурным подразделением под руководством главного бухгалтера.

Форма ведения бухгалтерского учета — журнально-ордерная с применением программного продукта «1С: Бухгалтерия».

В бухгалтерской отчетности суммы отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств отражаются развернуто в составе внеоборотных активов и долгосрочных обязательств соответственно.

В отчете о финансовых результатах величина текущего налога на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Прочие доходы и прочие расходы отражаются в бухгалтерской отчетности (в форме Отчета о финансовых результатах) развернуто.

Статьи бухгалтерской отчетности расшифровываются в пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

Ошибка, допущенная в бухгалтерском учете, признается существенной, если она приводит к искажению статьи бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах, отчета об изменениях капитала или отчета о движении денежных средств (предусмотренной в формах бухгалтерской отчетности, утвержденных Приказом Минфина России N 66н) на 10% и более.

Показатель считается существенным и приводится обособленно в бухгалтерском балансе, отчете о финансовых результатах, отчете об изменениях капитала или отчете о движении денежных средств, если его сумма составляет 10% и более от показателя статьи. В обязательном порядке подлежат детализации статьи бухгалтерского баланса 1230 «Дебиторская задолженность», 1410 «Заемные средства», 1450 «Прочие обязательства», 1510 «Заемные средства», 1520 «Кредиторская задолженность». Остальные статьи бухгалтерского баланса подлежат детализации в случае, если они составляют не менее 15 % от валюты баланса (стр. 1600 или 1700).

Показатели, составляющие менее 10% от показателя статьи, приводятся обособленно в случае, если это обусловлено их характером либо конкретными обстоятельствами возникновения

При составлении отчета о движении денежных средств к денежным эквивалентам относятся краткосрочные (до трех месяцев) высоколиквидные инструменты, подверженные незначительному риску изменения их стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев;
- векселя крупных стабильных банков.

Основные средства

Учет основных средств ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н. Учет капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Единицей бухгалтерского учета основных средств является инвентарный объект. Срок полезного использования объекта основных средств определяется Организацией при принятии объекта к бухгалтерскому учету.

При переходе на ФСБУ 6/2020 «Основные средства» Организация не пересчитывает сравнительные показатели за периоды, предшествующие отчетному, производя единовременную корректировку балансовой стоимости основных средств на начало отчетного периода (конец периода, предшествующего отчетному). Для целей указанной корректировки балансовой стоимостью основных средств считается их первоначальная стоимость (с учетом переоценок), признанная до начала применения ФСБУ 6/2020 «Основные средства» в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой, за вычетом накопленной амортизации. При этом накопленная амортизация рассчитывается в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» исходя из указанной первоначальной стоимости, ликвидационной стоимости и соотношения истекшего и оставшегося срока полезного использования, определенного в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и настоящей учетной политикой.

Данный порядок применяется также в отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» должны классифицироваться как основные средства, но в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе активов других видов.

Балансовая стоимость объектов, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе основных средств, но в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства» таковыми не являются, списывается в порядке единовременной корректировки на нераспределенную прибыль, за исключением случаев переклассификации таких объектов в другой вид активов.

При переходе на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» Организация применяет стандарт перспективно (только в отношении фактов хозяйственной жизни, имевших место после начала применения ФСБУ 26/2020, без изменения сформированных ранее данных бухгалтерского учета).

Организация не применяет ФСБУ 6/2020 в отношении активов, характеризующихся одновременно признаками, установленными п. 4 ФСБУ 6/2020, но имеющих стоимость не более 100 000 руб. (без учета НДС). При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

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

Амортизация основных средств начисляется линейным способом для всех групп основных средств. При этом сумма амортизации за отчетный период определяется как отношение разности между балансовой и ликвидационной стоимостью объекта основных средств к величине оставшегося срока полезного использования данного объекта.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Существенной признается ожидаемая к поступлению сумма, превышающая 10% первоначальной стоимости объекта основных средств.

Арендованные основные средства (за исключением тех, по которым на балансе отражается право пользования активом) учитываются на забалансовом счете 001 «Арендованные основные средства» в оценке, указанной в договорах на аренду. При ее отсутствии арендованные основные средства учитываются по кадастровой стоимости или по результатам оценки независимого оценщика. При отсутствии кадастровой стоимости или результата независимой оценки учитываются в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, за минусом НДС.

Нематериальные активы

Амортизация нематериальных активов производится линейным способом, исходя из первоначальной стоимости нематериальных активов и нормы амортизации, исчисленной исходя из срока полезного использования этого объекта.

Срок полезного использования устанавливается исходя из срока действия патента, свидетельства и (или) из других ограничений сроков, использования объектов интеллектуальной собственности в соответствии с законодательством РФ, а также исходя из полезного срока использования нематериального актива, обусловленного соответствующими договорами. При отсутствии вышеперечисленных данных, срок полезного использования устанавливается приказом руководителя.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном счете 05 «Амортизация нематериальных активов».

Переоценка нематериальных активов не производится.

Лимит стоимости нематериальных активов установлен в размере 100 000 рублей

Запасы

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. При этом затраты, которые в соответствии с ФСБУ 5/2019 должны были бы включаться в стоимость запасов, признаются расходами периода, в котором были понесены.

Единицей бухгалтерского учета запасов является номенклатурный номер.

Приобретение материалов отражается в бухгалтерском учете непосредственно на счете 10 «Материалы» без использования счетов 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей» и 16 «Отклонение в стоимости материальных ценностей».

При отпуске материально-производственных запасов в производство и ином выбытии все группы материалов оцениваются по средней себестоимости.

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

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости, без использования счета 40 «Выпуск продукции, работ, услуг».

Объекты строительства, подлежащие реализации по договорам купли-продажи, по окончании строительства (получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) учитываются на счете 43 «Готовая продукция».

Приобретенное у третьих лиц для дальнейшей реализации недвижимое имущество (квартиры, машиноместа, офисы и т.п.), учитывается на счете 41 «Товары» в разрезе объектов недвижимости по стоимости приобретения с учетом дополнительных расходов.

Дебиторская и кредиторская задолженность

В бухгалтерской отчетности дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным активам и обязательствам, если срок их обращения (погашения) не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен.

В Организации долгосрочные обязательства по заемным средствам (кредитам и займам), в том числе процентам к уплате, срок погашения которых превышает 12 месяцев, учитываются на счете 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам». Перевод текущей части обязательства в краткосрочную задолженность на счет 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» Организацией не производится, но при этом текущая часть долгосрочных кредитов и займов, в том числе процентов, срок погашения которых не более 12 месяцев после отчетной даты, отражается в составе краткосрочных обязательств бухгалтерского баланса.

Если требования и обязательства на начало отчетного периода классифицированы как долгосрочные, а в течение отчетного периода появилась уверенность в том, что произойдет погашение дебиторской (кредиторской) задолженности, то производится переклассификация указанной долгосрочной дебиторской (кредиторской) в краткосрочную.

Остальные активы и обязательства отражаются как долгосрочные.

Финансовые вложения

Финансовые вложения классифицируются как краткосрочные или долгосрочные исходя из предполагаемого срока их использования (обращения, владения или погашения) после отчетной даты.

Финансовые векселя отражаются в учете по стоимости приобретения с последующей корректировкой на дисконт.

Доходы по финансовым вложениям признаются прочими доходами.

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

К денежным эквивалентам относятся высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. При соблюдении указанных условий к денежным эквивалентам организации относятся:

- депозиты до востребования;
- депозиты сроком до 3 месяцев.

Признание доходов (выручки)

Поступления от продажи товаров, продукции и оказания услуг (выполнения работ) признаются выручкой по мере отгрузки продукции покупателям или оказания услуг и предъявления им расчетных документов.

К доходам от обычных видов деятельности относится выручка:

- от реализации недвижимого имущества в качестве товаров и готовой продукции;

- от оказания услуг застройщика;
- суммы доходов и экономий, полученных по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования в строительство.
- суммы услуг, оказываемых приобретателям недвижимого имущества, сопутствующих продаже недвижимости (услуги регистрации договоров долевого участия в строительстве, услуги бронирования объектов недвижимости, другие консультационные, оформительские, юридические услуги)
- доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества;

Кроме того, доходами от обычных видов деятельности признаются другие систематически получаемые доходы, кроме доходов, прямо отнесенных к прочим доходам.

Расходы организации

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, учтенные на счетах 20 «Основное производство», 26 «Общехозяйственные расходы», 44 «Расходы на продажу».

Общехозяйственные расходы учитываются на счете 26 «Общехозяйственные расходы» в разрезе статей: оплата труда административно-управленческого персонала, страховые взносы с фонда оплаты труда, амортизационные отчисления, материальные расходы, коммунальные платежи, транспортные расходы, затраты на служебные поездки, оплата услуг сторонних организаций, другие расходы.

В составе расходов на продажу на счете 44 «Расходы на продажу» учитываются:

- затраты на проведение рекламно-маркетинговых мероприятий, направленных на привлечение дольщиков (инвесторов) и покупателей;
- затраты на оплату услуг посредников по поиску и привлечению дольщиков (инвесторов);
- прочие коммерческие расходы, непосредственно связанные с продажами.

Расходы, связанные с деятельностью застройщика, учитываются на субсчете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» в разрезе номенклатурных групп (очередей строительства) и статей затрат. При невозможности отнесения затрат на конкретный объект строительства они отражаются по очереди по субконто «Общие затраты».

На указанный субсчет, в частности, относятся расходы на содержание, обслуживание, коммунальные расходы, связанные с содержанием непереданных/непроданных помещений; расходы, связанные со строительством, прочие расходы, непосредственно связанные с деятельностью застройщика.

Прочими расходами являются:

- расходы, связанные с участием в уставных капиталах других организаций;
- расходы, связанные с выбытием основных средств;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями;
- отчисления в оценочные резервы, а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности;
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- возмещение причиненных организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;

- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- курсовые разницы;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- другие аналогичные расходы.

Учет затрат застройщика при строительстве инвестиционных объектов

Учет затрат на строительство инвестиционных объектов ведется на субсчете 08.33 Строительство инвестиционных объектов счета 08 «Вложения во внеоборотные активы». К указанному субсчету открывается два вида субконто:

- «Номенклатурные группы» (субконто первого уровня). На данном субконто ведется учет по объектам строительства (жилому дому, гаражному комплексу, торговому центру, школе, поликлинике, инженерным сетям и т. п.)
- «Затраты на строительство» (субконто второго уровня). Аналитический учет затрат на строительство (субконто второго уровня) ведется в разрезе статей:

Затраты, учтенные на субсчете 08.33 Строительство инвестиционного объекта, отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от целей строительства:

- в разделе I «Внеоборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен в состав внеоборотных активов и использоваться в деятельности Организации для получения доходов от его использования в течение длительного времени;
- в разделе II «Оборотные активы» в случае, если строящийся объект будет введен Организации в состав оборотных активов (готовой продукции) для продажи или предназначен для передачи участникам долевого строительства или соинвесторам.

Доходом застройщика по договорам участия в долевом строительстве инвестиционным договорам является сумма превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого дольщику (инвестору).

Организация признает в бухгалтерском учете выручку (доход застройщика) по договорам участия в долевом строительстве и инвестиционным договорам с длительным циклом исполнения по мере готовности строящегося объекта для передачи дольщикам (инвесторам).

Начисление дохода застройщика начинается в месяце, когда Организацией зарегистрирован первый договор участия в долевом строительстве или получен первый взнос по договору соинвестирования по очереди строительства. Начисление дохода застройщика прекращается в месяце, когда получено разрешение на ввод в эксплуатацию.

Начисление дохода застройщика производится ежемесячно исходя из суммы фактических затрат Организации, связанных с оказанием услуг дольщикам и инвесторам, отраженных на субсчете 20.33 Затраты заказчика-застройщика, суммы прочих расходов, относящихся к деятельности застройщика, отраженных на счете 91.02 Прочие расходы, а также планируемой прибыльности от строительства очереди за счет средств дольщиков и инвесторов по отношению к расходам на содержание застройщика.

Датой определения дохода застройщика в виде превышения долевого (инвестиционного) взноса над себестоимостью строительства инвестиционного объекта, передаваемого

дольщику (инвестору) по каждому договору участия в долевом строительстве или инвестиционному договору является дата подписания сторонами передаточного акта.

Учет расчетов с дольщиками и соинвесторами ведется на счете 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» в разрезе контрагентов и договоров.

Учет средств, полученных по договорам участия в долевом строительстве, ведется на субсчете 86.33.1 «Целевое финансирование по договорам долевого участия» по каждому дольщику в разрезе договоров. В момент регистрации договора участия в долевом строительстве в учете отражается сумма договора по дебету субсчета 76.33 «Расчеты по купле-продаже недвижимости и финансированию строительства» и кредиту субсчета 86.33.1 «Целевое финансирование».

Изменения учетной политики

Существенные исправления в учетную политику за 2024 год по сравнению с 2023 годом не вносились за исключением введения положений ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

3. РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ ПО ОТДЕЛЬНЫМ СТАТЬЯМ ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В 2024 году Общество осуществляло деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга, на земельном участке по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5.

В целях реализации данного проекта Общество приобрело в 2017 году земельный участок кадастровый №77:07:0005009:47 общей площадью 33 929 кв.м. по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5. Земельный участок приобретен по договору купли-продажи недвижимого имущества от 07.09.2017г., заключенного между ООО «Латириус» и АО «АЙС-ФИЛИ». Право собственности зарегистрировано 16 сентября 2017г.

В 2020 году Общество заключило с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» кредитное соглашение об открытии невозобновляемой кредитной линии в российских рублях на общую сумму не более 8 055 642 тыс. руб. с целью финансирования затрат по строительству жилого комплекса «Фили Сити» (2 очередь), расположенного по адресу: город Москва, Багратионовский проезд, вл.5.

В отчетном периоде размер кредитной линии увеличен до 11 886 000 тыс. руб. Срок действия кредита установлен до 30 декабря 2025 года.

Сумма полученных Обществом кредитных средств в 2024 году составила 1 514 881 тыс. руб., в 2023 году составила 2 875 471 тыс. руб. В течение отчетного периода возврат полученных кредитных средств не осуществлялся. По состоянию на конец отчетного периода задолженности ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по полученному кредиту составила 8 263 910 тыс. руб.

В отчетном периоде в связи с Соглашением о замене стороны в Кредитном договоре права и обязанность по Кредитному договору перешли в полном объеме от ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» к Банку ВТБ (ПАО), включая денежные средства, внесенные на Счета эскроу в счет уплаты цены по договорам участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.

В 2017 году ООО «Специализированный застройщик «Латириус» обратилось в Департамент городского имущества города Москвы с запросом о предоставлении услуги «Выдача распоряжения о снятии запрета на строительство». Для снятия запрета на строительство необходимо оплатить 80% кадастровой стоимости земельного участка в размере 1 648 000

тыс. руб. Оплата производится по утвержденному графику в срок до 05 июля 2023 года. На конец отчетного периода выплачена сумма 2 065 322 тыс. руб. (включая проценты за рассрочку), в том числе в 2023 году 141 711 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного периода сумма, подлежащая выплате составила 20 428 тыс. руб.

ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по договору аренды арендует нежилое помещение, расположенное по адресу: г Москва, 4-я ул. 8 Марта, дом 6А, 11 этаж, помещение XVII, комната №2, площадью 9,3 кв.м. Согласно договору, помещение передано в качестве офиса. Срок аренды по договору составляет 11 месяцев. Стоимость арендуемого помещения отражена в учете в сумме арендной платы, причитающейся к уплате в течение срока действия договора аренды, и составляет 198 тыс. руб.

Отчисления в резервный фонд не производились.

Резерв под обесценение вложений в ценные бумаги не создавался.

Долговые ценные бумаги Обществом не выпускались.

В отчетном периоде были начислены и выплачены промежуточные дивиденды по финансовым результатам за 9 месяцев 2023 года в сумме 3 828 290 тыс. руб. (в 2023 году в сумме 2 163 000 тыс. руб.). Дивиденды частично выплачены на расчетный счет, частично соглашением о взаимозачете.

Движения финансовых вложений за 2024 и 2023 год раскрыты в таблице 3.1.

Денежных средств, ограниченных к использованию, нет.

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

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

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

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Общества есть имущество в залоге. В обеспечение обязательств по кредитному договору с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» заключен договор ипотеки. Залогом является земельный участок, принадлежащий Обществу на праве собственности.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Общества отсутствует неоплаченное по договорам поставки оборудование.

Финансовый результат

По итогам за 2024 год по данным бухгалтерского учета в результате деятельности Общества получена прибыль до налогообложения в сумме 388 278 тыс. руб.

За 2023 год прибыль до налогообложения составила 120 670 тыс. руб.

3.1. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Движение нематериальных активов в течение отчетного периода представлено в Пояснениях к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах (Приложение №3 к Приказу

Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н), Таблица 1.1. Пояснений.

Объектов с неопределенным сроком полезного использования нет.

Переоцененных, а также подверженных обесценению в отчетном году нематериальные активы отсутствовали.

Нематериальных активов, используемых в деятельности, направленной на достижение целей создания некоммерческих организаций, нет.

Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью, но не списанные с бухгалтерского учета и используемые для получения экономической выгоды по состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствуют, по состоянию на 31 декабря 2023г. Отсутствуют.

Общество не создавало нематериальные активы самостоятельно.

Общество не пересматривало сроки полезного использования нематериальных активов.

3.2. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

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

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

Основных средств, стоимость которых не погашается, у Общества нет.

Объектов недвижимости, принятых в эксплуатацию и фактически используемых, находящихся в процессе государственной регистрации, нет.

По результатам проведения тестирования на обесценение основных средств и капвложений по состоянию на 31.12.2024г. признаки обесценения отсутствуют.

Общество не пересматривало сроки полезного использования основных средств.

Основных средств и иных внеоборотных активов, обремененных залогом, а также установленные ограничения использования, возможности использования для ведения обычной деятельности, на конец отчетного периода нет.

3.3. ЗАПАСЫ

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода отдельных видов материально-производственных запасов приведены в таблице 4 табличной части пояснений.

Согласно ст.13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве земельный участок, предоставленный застройщиком для строительства многоквартирного дома (или право его аренды (субаренды)) и объект незавершенного строительства, считаются находящимся в залоге у участников долевого строительства. По состоянию на 31 декабря 2024г. обязательства по передаче объектов долевого строительства выполнены, объекты в залоге у Общества отсутствуют.

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

Общество осуществляет деятельность по инвестированию проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию многофункционального жилого комплекса, состоящего из зданий жилого и нежилого назначения, а также подземного паркинга. Для отражения затрат на строительство в балансе применяется строка 12104.

Затраты на строительство, передаваемые дольщикам /стр. 12105/:

В 2021г. было получено разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию 1-й очереди строительства. Сформирована стоимость объектов недвижимости, передаваемых дольщикам. Объекты недвижимости переданы участникам долевого строительства 1-й очереди в 2021 и 2022 г.

По строке 12105 отражаются накопленные затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего передаче по договорам долевого участия в строительстве. На конец отчетного периода имущества, подлежащего передаче дольщикам, нет.

Затраты на строительство /стр.12104/:

По строке 12104 отражаются затраты на строительство недвижимого имущества, подлежащего реализации до момента ввода в эксплуатацию по строительству 2-й очереди.

По состоянию на 31.12.2023г. сумма затрат составила 5 149 653 тыс. руб., включая НДС по этим затратам, который учитывается в бухгалтерском учете на специальном счете 19.33 «НДС по строительству инвестиционных объектов», по состоянию на 31.12.2024г. сумма затрат 7 503 606 тыс. руб., в том числе:

Статья расхода	Сумма без НДС, тыс. руб.	
	На 31.12.2024	На 31.12.2023
Агентское вознаграждение	153 104	128 104
Вознаграждение заказчика	17 542	17 542
Земельный участок	746 321	735 085
Предпроектные работы	87	87
Проектно-изыскательские работы	46 735	38 627
Проектные работы, рабочая документация, авторский надзор	294 622	242 382
Проценты по кредитам, расходы по кредитам	516 756	305 215
СМР	4069490	2 667 796
Согласования, ТУ, изыскания	23 908	22 199
Содержание строительной площадки	236 974	233 721
Строительный контроль	115 558	86 515
Прочие расходы	8 118	4 000
Технологическое присоединение	57 903	48 066
Отделочные работы	312 632	32 828
ВСЕГО	6 599 750	4 562 166
НДС по строительству инвестиционных объектов	903 856	587 487
ИТОГО	7 503 606	5 149 653

Расчет суммы НДС, включаемой в строку 12103

помещение	Всего по проекту (2-я очередь)		доля в общей площади	НДС по строительству инвестиционных объектов, всего	Сумма НДС, включаемая в стоимость объектов (стр.12103)
	Кол-во, шт	Площадь, кв м			
Жилые	539	35 962,50	87,39%	893 193	893 193
Нежилые	67	834,86	2,03%	20 735	—
Машиноместа	284	4 354,29	10,58%	108 147	10 622
ВСЕГО	890	41 151,65	100,00	1 022 075	903 856

3.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

В 2021г. Общество выдало несколько займов физическим лицам. В отчетном периоде были внесены изменения по ставкам начисляемых процентов и продлении срока возврата.

Кроме того, в отчетном периоде по соглашениям об уступке прав права по договорам займов были уступлены ООО «Латириус Холдинг». Сумма уступки по всем соглашениям составила 2 908 031 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2022 займы отражены в отчетности как долгосрочные по строке 1170. По состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2024 года как краткосрочные по строке 12401.

Движения финансовых вложений за 2024 и 2023 год раскрыты в таблице 3.1

Займы выданные стр.12401:

Контрагент	договор	Ставка, %%	Срок возврата займа	График уплаты процентов	На 31.12.23		На 31.12.23	
					Долг по займу	%	Долг по займу	%
Физические лица	Договор займа	2/3 ключевой ставки ЦБ РФ	31.03.2024	в день погашения займа	—	—	1 813 111	228 895
ООО Латириус Холдинг	Договор займа №СЗЛ-ЛХ от 27.02.24	4%	31.12.2025	в день погашения займа	2 700	61	—	—
ДонТК Д.У. ЗПИФ комбинированным Здоровый бизнес ООО	Договор займа №ЗБ-12 от 07.12.23	4%	31.12.2024	в день погашения займа	—	—	944 585	2 070
Эста Констракшен ООО	Договор займа №МЭ-1 от 04.04.22	12%	30.09.2023	в день погашения займа	—	29 868	236 571	29 868
Итого					2 700	29 929	2 994 267	260 833

В отчетном периоде начисленные проценты по этим договорам займа в сумме 205 041 тыс. руб. были включены в состав прочих доходов.

Резервы по финансовым вложениям не начислялись в связи с отсутствием признаков обесценения.

3.5. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

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

Дебиторы с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

Наименование дебитора (Поставщика)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	Примечание
Эста Констракшен ООО	169 598	191 844	Задолженность на 31.12.2024г. не обеспечена, создан резерв на сумму 169 598 тыс. руб.
Мосводоканал	1 422	1 422	—
МОЭК ЦТП ООО	74 261	90 568	—
Россети ПАО	23 865	23 865	—
МР групп АО	16 748	21 388	—
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	—	1 490 124	—
МАСТЕР ООО	—	2 072	—
МА ГРУПП ООО	—	3 000	—
АНТТЕК ООО	819 905	—	—
МБ-Проект Бюро ООО	12 462	—	—

Авансы под строительство (строка 12305)

Наименование дебитора (Поставщика)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	—	1 490 124	890 183
МОЭСК ПАО	23 865	23 865	23 865
ЦТП МОЭК ООО	74 261	90 568	90 568
МР групп АО	12 530	18 540	31 322
РЭКЛЭИР ООО	—	—	6 401
АНТТЕК ООО	819 905	—	—
МБ-Проект Бюро ООО	12 462	—	—
ИНГРАД проект ООО	—	12 744	—
Архитектурный диалог с мегаполисом ООО	795	1 845	—
прочие	4 826	9 196	5 145
ИТОГО	948 644	1 646 882	1 047 484

3.6. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Показатель строки 4119 отчета о движении денежных средств представлен следующими поступлениями:

Наименование показателя	2024г.	2023г.
Проценты по депозитам и р/с	137 066	50 286
Компенсация комм.услуг	2 753	9 122
прочие поступления	959	7 442
ИТОГО	140 778	66 850

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

Наименование показателя	За 2024 год	За 2023 год
НДС, уплаченный поставщикам (оплата товаров, работ, услуг)	304 882	435 746
НДС, уплаченный в бюджет	—	28 730
НДС, полученный от покупателей	(61 805)	(136 016)
Претензии по ДДУ	—	222 636
РКО по кредиту	7 500	22 500
Оплата услуг банка	495	22 965
прочие платежи	423	32 476
ИТОГО	251 495	603 587

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

Валюта	Курс	
	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
Доллар США	89,6883	74,2926
ЕВРО	99,1919	84,0695

3.7. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ И ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие оборотные активы в бухгалтерском балансе представлены следующим образом:

Вид актива	На 31 декабря 2024 года	На 31 декабря 2023 года	На 31 декабря 2022 года
Расходы на ПО и лицензии	19	49	68

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

3.8. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 годов уставный капитал Общества составлял 404 783 тыс. руб.

В течение отчетного периода изменений в составе учредителей не было. По состоянию на 31 декабря 2024 года учредителями являются ООО «Латириус Холдинг» (владелец 83,38% уставного капитала) и Галимов Рустем Равилевич (владелец 16,62% уставного капитала).

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

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

3.9. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

Долгосрочные заемные средства /стр.1410/:

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода заемных средств приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

На начало отчетного периода отражена задолженность по полученному от ПАО Банк «ФК Открытие» кредиту (первоначальный срок погашения 30.12.2024г. был изменен в 2023г на 30.12.2026г.), а также сумма начисленных процентов по данному договору. Согласно договору, срок уплаты процентов до 30.12.2025 года или в дату списания денежных средств со счетов эскроу.

В связи с тем, что в отчетном периоде срок погашения по кредитному соглашению изменен до 30 декабря 2025г., задолженность по кредиту, а также начисленные проценты по состоянию на конец отчетного периода отражены в составе краткосрочных обязательств по строке 1510.

Проценты, начисленные в 2024г. по целевому кредитному соглашению с ПАО Банк «ФК Открытие», в сумме 211 540 тыс. руб. включены в стоимость инвестиционного объекта — строительство многофункционального жилого комплекса.

В отчетном периоде в связи с Соглашением о замене стороны в Кредитном договоре права и обязанность по Кредитному договору перешли в полном объеме от ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» к Банку ВТБ (ПАО), включая денежные средства, внесенные на Счета эскроу в счет уплаты цены по договорам участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.

3.10. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Долгосрочная кредиторская задолженность /стр.14501/

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражены суммы гарантийных удержаний по договорам строительного подряда. Работы по договорам выполнены частично, гарантийный период еще не начался.

Контрагент	Договор	Гарантийное удержание	Сумма задолженности	Срок погашения
АО «ГК «ЕКС»	Договор строительного подряда №1-БП от 20.12.2017г.	3%	602	24 месяца с даты начала гарантийного периода

ИНКОМСТРОЙ ООО	Договор №1-БП-СЕТИ от 25.07.19	5%	1 195	12 месяцев с даты начала гарантийного периода (не наступил)
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	Договор №ФС-02/21-ГП от 26.05.21	3%	49 569	24 месяца с даты приемки Результата работ
ИТОГО			51 366	

Сведения о наличии на начало и конец отчетного периода и движении в течение отчетного периода долгосрочной кредиторской задолженности приведены в таблице 5.3 табличной части пояснений.

Поставщики с наибольшей задолженностью (в тыс. рублей):

Наименование кредитора (Поставщика)	На 31.12.2024г.	На 31.12.2023г.
Мегаполис ООО	4 823	2 169
МР групп АО	7 900	12 129
Финансовый консультант ООО	400	400
БЕСТ на Осеннем ООО	—	268
Б1-Консалт ООО	—	—
Эста Констракшен ООО	—	18 854
УК Медиан ООО	3 476	2 809
АТОМСТРОЙРЕЗЕРВ ООО	—	89 723
Артикс ИС ООО	26 982	16 461

3.11. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С НАЛОГОВЫМИ ОРГАНАМИ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. Общество не имело просроченных обязательств по налогам и сборам. Внешних проверок (камеральных и выездных), судов с налоговой в течение года не было.

3.12. ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Информация о выручке (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей) (ПБУ 9/99), себестоимости проданных товаров, продукции, работ, услуг, а также коммерческих и управленческих расходах за 2023 и 2024 годы представлена ниже (ПБУ 10/99).

Детализация доходов и расходов от деятельности Общества за 2024 и 2023 годы представлены в таблице:

Доходы/расходы	2024 год	2023 год
Доходы всего, в том числе	1 158 076	1 287 311
Доходы по обычным видам деятельности, из них:	531 028	992 721
Реализация недвижимости	522 421	984 641
Аренда нежилых помещений	8 607	8 080
Прочие доходы, из них:	627 048	294 590
Проценты к получению	341 224	248 460
Курсовые разницы	—	33 377
Пени, штрафы, неустойки	102 157	—
Доходы от операций по реализации имущественных прав	19 905	—
Восстановление резерва сомнит.долгов	162 933	5 056
Прочие доходы	829	7 696
Расходы всего, в том числе	769 797	1 166 640
Расходы по обычным видам деятельности, из них:	474 711	789 661
Амортизация	34 382	37 293
Аренда	216	182
Аудиторские услуги	787	701

Имущественные налоги	14 579	8 176
Маркетинговые расходы	1 911	3 904
Оплата труда, отчисления на соц. нужды	4 551	5 958
Расходы на продажу	79 853	85 328
Рекламные расходы	92 303	163 602
Услуги агентов, брокеров и риелторов	54 788	71 842
Юридические и нотариальные услуги, сопровождение	9 056	8 188
Содержание объектов недвижимости	9 807	15 956
Прочие капитальные затраты	17 628	45 325
Отделка квартир	—	15 332
Расходы прочие	694	1 096
Себестоимость готовой продукции	154 159	326 778
Прочие расходы, из них:	295 086	376 979
Пени, штрафы, неустойки, судебные издержки	97 036	227 996
Расходы от операций по реализации имущественных прав	19 905	—
Убыток прошлых лет	162	2 132
Прочие расходы	18 702	83 069
Резервы по сомнительным долгам	139 210	8 761
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения	10 651	22 386
Услуги банка	9 420	32 635

В Отчете о финансовых результатах прочие доходы и расходы в виде курсовых разниц и отклонений курсов валюты отражены свернуто в строке 2350 «Прочие расходы» (на основании п.21.2 ПБУ 10/99).

С начала реализации проекта Обществом заключены договоры долевого участия в строительстве по объектам 1-й очереди на общую сумму 19 460 435 тыс. руб. В 2021г. и 2022г. все помещения 1-й очереди переданы участникам долевого строительства. Общая стоимость ДДУ, по которым переданы помещения в 2021г., составила 11 753 067 тыс. руб., в 2022г. составила 7 707 368 тыс. руб. На конец отчетного периода непереданных дольщикам помещений нет.

В отчетном периоде были заключены договоры купли-продажи недвижимости 1-й очереди строительства.

В отчетном периоде по договорам купли-продажи помещений получено денежных средств на сумму 598 773 тыс. руб., в т.ч. по жилым помещениям 227 942 тыс. руб., по нежилым помещениям 370 831 тыс. руб. В 2022 году в оплату по этим договорам было получено денежных средств на сумму 1 052 402 тыс. руб., в т.ч. по жилым помещениям 236 305 тыс. руб., по нежилым помещениям 816 097 тыс. руб.

Кроме того, обществом заключены договоры участия в долевом строительстве 2— очереди с применением проектного финансирования (эскроу-счета). По состоянию на конец отчетного периода зарегистрировано договоров на сумму 11 175 366 тыс. руб. На конец 2023г. на сумму 8 156 304 тыс. руб.

3.13. ИЗМЕНЕНИЕ ОЦЕНОЧНЫХ ЗНАЧЕНИЙ

На конец отчетного периода количество дней неиспользованных сотрудниками отпусков составила 25 дней, сумма неиспользованных отпусков составила 299 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма неиспользованных отпусков сотрудников составила 522 тыс. руб., включая суммы страховых взносов.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сформированы оценочные обязательства на оплату отпусков в сумме 299 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2023 года — 522 тыс. руб.

В 2024 году Обществом были изменены следующие оценочные значения:

Наименование оценочного значения	Содержание изменения	Включено в расходы/доходы текущего периода, (тыс. руб.)
Резерв по предстоящим отпускам	Начислен резерв	273
Резерв по предстоящим отпускам	Списан резерв	496
Резерв по сомнительным долгам	Начислен резерв	139 210
Резерв по сомнительным долгам	Списан резерв	162 933
Резерв под обесценение запасов	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение запасов	Списан резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Начислен резерв	—
Резерв под обесценение финансовых вложений	Списан резерв	—

3.14. РАСЧЕТЫ ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

Обществом получена прибыль до налогообложения в сумме 388 278 тыс. руб. (за 2023 год — прибыль составила 120 670 тыс. руб.)

Согласно декларации по налогу на прибыль за 2024г. налоговая база для исчисления налога составила 375 114 тыс. руб. Сумма исчисленного налога на прибыль составила 75 023 тыс. руб. (за 2023 год — 29 727 тыс. руб.)

В отчетном периоде возникли постоянные разницы в сумме 10 651 тыс. руб., а также учтены временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль. Постоянные и временные разницы представлены в таблице:

	НУ	БУ	Разница между НУ и БУ	ПНО/ПНА	ОНА/ОНО
Прочие доходы и расходы, не принимаемые для Н.О., в т.ч.	—	(13 312)	13 312	(2 133)	4 796
Прочие расходы, не учитываемые в Н.О.	—	10 664	(10 664)	(2 133)	—
Восстановление резерва по неиспользованным отпускам	—	(253)	253	—	51
Резервы по сомнительным долгам, обесценение финансовых вложений (восстановление)	—	(23 723)	23 723	—	4 745
Расходы, связанные с производством	117	288	(147)	—	(31)
Резерв по неиспользованным отпускам	—	30	(30)	—	(6)
РБП	117	258	(127)		(25)
Разница между бухгалтерским и налоговым учетом:	—	—	13 165	(2 133)	(4 766)

	Показатель	2024	2023
1	Прибыль (убыток) до налогообложения	388 278	120 671
	Налог на прибыль, в том числе	71 071	29 062
	Текущий налог на прибыль	75 023	29 727
	Отложенный налог на прибыль (стр.5-стр.6)	3 952	665
	Справочно:		
2	Условный расход/доход по налогу на прибыль (стр.1 * 20%)	77 656	24 134
3	ПНО	2 133	4 491
4	ПНА	—	(10)
5	ОНО (изменение)	—	(27)
6	ОНА (изменение)	3 952	638

В соответствии с Рекомендацией Фонда НРБУ «БМЦ» Р-166/2024-КпР «Налогообложение финансовых результатов», в связи с изменением с 01.01.2025г. ставки налога на прибыль, пересчет отложенных налоговых активов и обязательств произведен датой, непосредственно предшествующей изменению ставки налога на прибыль, 31 декабря 2024 г.

В связи с этим, сравнительные показатели за предыдущий год указаны с учетом новой ставки налога на прибыль 25%

Отложенный налоговый актив по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 г.	2023	2022
Сумма отложенного налогового актива	43 064	39 111	38 473

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31 декабря:

Наименование показателя	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма отложенного налогового обязательства	—	—	—

3.15. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОМОЩЬ

В отчетном периоде Общество не получало государственной помощи.

3.16. УЧЕТ АРЕНДЫ

Общество не признает предмет аренды в качестве права пользования активом и не признавать обязательство по аренде по следующим договорам:

Арендодатель	Дата и номер договора	Объект аренды	Причина, по которой не признается ППА	Расходы на аренду в текущем периоде	Планируемые расходы на аренду с учетом срока
ГАСФОР ООО	№Г-17/24 от 28.06.23	Офис	Срок аренды не превышает 12 месяцев, нет уверенности в дальнейшем перезаключении	133 тыс. руб.	65 тыс. руб.

4. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

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

Информация о связанных сторонах ООО «Специализированный застройщик «Латириус» по состоянию на 31 декабря 2024 года представлена в таблице:

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия в уставном капитале	Доля принадлежащая связанной стороне общества, %
1	2	3	4	6	7
1	ООО «Латириус Холдинг»	127015, город Москва, Новодмитровская ул, д. 2 к. 2, этаж 9 помещ./ком. XXVIIIз/12	Материнская компания / Лицо, осуществляющее контроль над Компанией (владеет 83,375% долей в Компании)	Владеет 83,375% долей в Компании	Владеет 83,375% долей в Компании
2	Кочнов Сергей Анатольевич	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала Компании (Единоличный исполнительный орган)	Доли не имеет	Доли не имеет
3	ООО «ГАСФОР»	г. Москва	Организация оказывает услуги ключевого управленческого персонала материнской компании (осуществляет функции ЕИО ООО «Латириус Холдинг»)	Доли не имеет	Доли не имеет
4	АО «АБ «Капитал» Д.У. Комбинированным ЗПИФ «ТФ»	г. Москва	Лицо, оказывающее значительное влияние на Компанию	Доли не имеет	Имеет право косвенно через ООО «Латириус Холдинг» распоряжаться более 20 % долей в Компании, но не контролирует ее)

№ п/п	Полное фирменное наименование или фамилия, имя, отчество	Место нахождения юридического лица или место жительства физического лица	Основание (основания), в силу которого лицо признается связанной стороной	Доля участия в уставном капитале	Доля принадлежащая связанной стороне общества, %
1	2	3	4	6	7
5	ООО «УК «Династия» Д.У. ЗПИФ комбинированным «Династия – Восьмой фонд»	г. Москва	Лицо, оказывающее значительное влияние на Компанию	Доли не имеет	Имеет право косвенно через ООО «Латириус Холдинг» распоряжаться более 20 % долей в Компании, но не контролирует ее
6	АО «УК «Перспективные инвестиции» Д.У. Комбинированным закрытым паевым инвестиционным фондом «ФинАктив»	г. Москва	Лицо, оказывающее значительное влияние на Компанию	Доли не имеет	Имеет право косвенно через ООО «Латириус Холдинг» распоряжаться более 20 % долей в Компании, но не контролирует ее
7	Тимохин Владимир Романович	Согласие физического лица не получено	Лицо, оказывающее значительное влияние на Компанию	Доли не имеет	Имеет право распоряжаться более 20 % долей в ООО «Латириус Холдинг», но не контролирует ее
8	Годованец Алексей Владимирович	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала материнской компании (Член Совета директоров ООО «Латириус Холдинг»)	Доли не имеет	Владеет 2,39880% долей в УК «Латириус-Холдинг»
9	Кадацкая Ольга Валерьевна	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала материнской компании (Член Совета директоров ООО «Латириус Холдинг»)	Доли не имеет	Доли не имеет
12	Гомина Елена Владимировна	Согласие физического лица не получено	Член ключевого управленческого персонала материнской компании (Член Совета директоров ООО «Латириус Холдинг»)	Доли не имеет	Доли не имеет

В отчетном периоде у ООО «СЗ «Латириус» имели место следующие операции со связанными сторонами: -

- по выплате зарплаты генеральному директору;
- между Обществом и ООО «ГАСФОР» заключены договоры по аренде и по оказанию юридических услуг. Выплаты ООО «ГАСФОР» за отчетный период по этим договорам составило 3 413 тыс. руб., в 2023 году – 5 022 тыс. руб.
- начислены проценты по выданным займам: по договору №ЛАТ-ТРС-2021 от 24.09.2021 в сумме 76 595 тыс. руб. (в 2023г. — 65 782 тыс. руб.), по договору №Лат-ТРС-2021/2 от 03.11.21 в сумме 9 044 тыс. руб. (в 2023г. — 5 198 тыс. руб.), по договору №Лат-ТРС-2022-1 от 24.06.22 в сумме 0 руб. (в 2023г. — 23 292 тыс. руб.)

по договору №Лат-ГРР-2022-1 от 21.06.22 в сумме 34 576 тыс. руб. (в 2023г. — 21 835 тыс. руб.)

по договору №СЗЛ-ЛХ от 27.02.24 в сумме 61 тыс. руб. (в 2023г. не было).

Резерв по сомнительным долгам, созданный в отношении дебиторской задолженности связанных сторон, отсутствует.

Расчеты между сторонами осуществляются в денежной форме, а также в форме взаимозачета по встречным обязательствам.

За 2024 год сумма вознаграждения основному управленческому персоналу (генеральному директору) составила 618 тыс. руб., за 2023 год — 769 тыс. руб. Все расчеты носили краткосрочный характер.

По состоянию на 31 декабря 2024 года конечным владельцем доли в размере 83,375% доли в уставном капитале ООО «Специализированный застройщик «Латириус» (далее — «Общество») является ООО «Латириус-Холдинг», основным владельцем которого является КОМБИНИРОВАННЫЙ ЗАКРЫТЫЙ ПАЕВОЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ФОНД «ТФ» (далее — «ЗПИФ»).

В целях соблюдения требований, предусмотренных п.п.1, 3 ст.6.1 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее — «Закон»), Общество обратилось к управляющей компании ЗПИФ с просьбой предоставить информацию о конечном владельце доли в Обществе (бенефициарном владельце Общества), однако запрошенных сведений не получило.

Согласно ответу управляющей компании ЗПИФ, она не располагает сведениями о бенефициарных владельцах Общества, так как:

(1) управляющая компания ЗПИФ не ведет учет пайщиков ЗПИФ и

(2) в пункте 1 статьи 10 Раздела III Федерального закона от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» сказано, что «Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом», в связи с чем управляющая компания ЗПИФ не обязана консолидировать сведения о бенефициарных владельцах — пайщиках ЗПИФ.

В связи с изложенным, у Общества отсутствует информация о бенефициарном владельце доли в уставном капитале Общества, принадлежащей ЗПИФ.

5. ВСТУПИТЕЛЬНЫЕ И СРАВНИТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

5.1. Корректировки данных отчетности

Общество не корректировало вступительные и сравнительные данные.

5.2. Информация об обеспечении и обязательствах

Обеспечения, выданные под собственные обязательства и поручительства по обязательствам третьих лиц, учитываемых на забалансовых счетах «Бухгалтерского баланса» на отчетную дату, раскрыты в таблице 8 пояснений.

В 2023 году ООО «СК «ФЕНСМА» предоставило Обществу банковскую гарантию ПАО «Совкомбанк» на сумму 4 923 тыс. руб. в исполнение обязательств в гарантийный период. Банковская гарантия действует до 25.10.2027 года включительно.

Согласно ст.13 Закона 214-ФЗ с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве земельный участок, предоставленный застройщиком для строительства многоквартирного дома (или право его аренды (субаренды)) и объект незавершенного строительства, считаются находящимся в залоге у участников долевого. В связи с тем, что обязательства перед участниками долевого строительства выполнены полностью, объекты незавершенного строительства, находящимся в залоге, по состоянию на конец отчетного периода отсутствуют.

В обеспечение надлежащего исполнения Обществом обязательств по кредитному соглашению ООО «СЗ «Латириус» заключило с ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» договор об ипотеке. Предметом ипотеки является земельный участок общей площадью 33929 кв.м, принадлежащий Обществу на праве собственности. Согласованная стоимость предмета залога (земельный участок) составляет 2 528 062 тыс. руб. В отчетном периоде в связи с

Соглашением о замене стороны в Кредитном договоре права и обязанность по Кредитному договору перешли в полном объеме от ПАО Банк «Финансовая Корпорация Открытие» к Банку ВТБ (ПАО)

Поступление средств дольщиков на счета эскроу Общество отражает на забалансовом счете 009.СЭ, цена ДДУ отражается на счете 008.СЭ на дату регистрации ДДУ. По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 11 175 366 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года стоимость зарегистрированных ДДУ составила 8 156 304 тыс. руб. Сумма поступивших на счета эскроу денежных средств по зарегистрированным ДДУ на конец отчетного периода составила 10 732 931 тыс. руб. В 2023г. сумма составила 7 686 075 тыс. руб.

6. Условные факты хозяйственной деятельности

Факты хозяйственной жизни, способные повлечь возникновение условных активов или условных обязательств, отсутствуют.

7. РАСКРЫТИЕ СОБЫТИЙ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

События после отчетной даты, способные оказать существенное влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации, которые имели место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

В период после отчетной даты (13.01.2025г.) произошли изменения в составе учредителей. По состоянию на 13 января 2025 года учредителями являются ООО «Латириус Холдинг» (владелец 83,375% уставного капитала) и ООО «АФ-Холдинг» (владелец 16,625% уставного капитала).

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

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

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

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

В период после отчетной даты подобных операций по объектам основных средств, ликвидация которых осуществляется продолжительное время (более одного месяца), не осуществлялось.

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

8. ПЛАНЫ БУДУЩЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Изменения основной деятельности Общество не планирует.

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

В течение 2024 года Обществом не принимались решения о реорганизации.

Ситуация с началом военных действия на Украине принята Обществом к сведению. Общество будет следить за развитием событий и соответствующим образом оценивать возникающие риски. Рост геополитической напряженности с февраля 2022 года, новые международные санкции могут повлиять на деятельность российских компаний из различных отраслей.

Дополнительным фактором нестабильности стали снижение стоимости нефти, рост курса рубля к доллару и евро, снижение биржевых индексов.

Общество не относится к отраслям экономики, наиболее пострадавшим из-за международных санкций, волатильности на фондовых и валютных рынках, снижения курса рубля по отношению к доллару США и евро.

Ввиду высокого уровня неопределенности масштаба влияния и продолжительности событий Общество не может точно и надежно оценить их количественное влияние на развитие экономики в целом и свое финансовое положение. Прогнозирование развития событий, учитывая крайне неопределенную и нестабильную ситуацию, также невозможно, поскольку такие прогнозы могут значительно измениться за короткий промежуток времени.

Общество продолжает свою коммерческую деятельность. Общество учитывает ряд положительных изменений, которые правительство страны вводит для поддержания бизнеса, эффект от которых может быть временным или же распространяться на весь ожидаемый период.

По оценке руководства Общества, в настоящее время отсутствует существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно деятельность в сложившейся внешнеполитической ситуации и связанных с ней экономических последствиях. Руководство Общества производит анализ возможного воздействия изменяющихся микро— и макроэкономических условий на финансовое положение и результаты деятельности Общества.

9. ДОПУЩЕНИЕ О НЕПРЕРЫВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Отчетность Общества за 2024 год сформирована на основе основополагающих допущений бухгалтерского учета, в том числе допущения непрерывности деятельности. Данное допущение предполагает, что компания, составляющая финансовую отчетность, рассматривается в качестве непрерывно функционирующей в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации, существенного сокращения деятельности или осуществления операций на невыгодных условиях. В соответствии с допущением непрерывности осуществления деятельности активы и обязательства отражаются в финансовой отчетности исходя из предположения, что у компании будет возможность реализовать активы и выполнить обязательства в рамках осуществления обычной хозяйственной деятельности.

По состоянию на 31.12.2024г. положительные чистые активы Общества составляют 569 234 тыс. руб., Общество полагает, что у него есть достаточно оснований считать, что оно сможет продолжать свою деятельность в течение, как минимум, 12 месяцев, следующих за отчетным периодом.

Руководство Общества выражает уверенность относительно способности Общества продолжать и развивать свою деятельность на непрерывной основе в обозримом будущем. У Общества отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности.

10. ИНФОРМАЦИЯ ПО РАСКРЫТИЮ РИСКОВ

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

принимаются меры для минимизации негативных последствий наиболее существенных рисков.

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

Внешние риски

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

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

Политические и социальные риски Общества связаны с:

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

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

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

Юридические риски и неопределенность

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

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

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

Правовые риски

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

Экологические риски

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

Инфляционный риск

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

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

В случае, если значение инфляции превысит критические значения, Общество планирует увеличить в своих активах долю краткосрочных финансовых инструментов, провести мероприятия по сокращению внутренних издержек. Однако Общество может быть не в состоянии соответствующим образом увеличивать цены на свою продукцию для сохранения показателей рентабельности.

Риски, связанные с изменением правил таможенного контроля и пошлин

Общество не является участником внешнеэкономических отношений, вследствие чего не подвержена рискам, связанным с изменением законодательства в области государственного регулирования внешнеторговой деятельности, а также таможенного законодательства, регулирующего отношения по установлению порядка перемещения товаров через таможенную границу Российской Федерации, установлению и применению таможенных режимов, установлению, введению и взиманию таможенных платежей.

В качестве риска можно выделить возможность изменения Правительством Российской Федерации ставок таможенных пошлин (как ввозных, так и вывозных) на отдельные товары, в отношении которых Общество может заключать внешнеторговые сделки.

Валютный риск

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

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

Кредитный риск

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

Процентный риск

В связи с тем, что Общество не имеет долговых обязательств, процентная ставка по которым может меняться в результате изменения рыночных процентных ставок, изменение процентных ставок не может существенно повлиять на текущую деятельность Общества.

Однако это повлияет на получение Обществом кредитов и исполнения обязательств по ним в дальнейшем. В частности, в случае заимствования средств в виде банковских кредитов с «плавающей» процентной ставкой, повышение общего уровня процентных ставок на российском рынке приведет к увеличению суммы средств, подлежащей уплате по процентам, что отрицательно повлияет на финансовое состояние Общества.

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

Налоговые риски

Российское законодательство, регулирующее ведение бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством действующего законодательства применительно к деятельности Компании, может быть оспорена соответствующими региональными и федеральными органами. В последнее время, налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации законодательства. В результате чего, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному периоду, открыты для проверки. При определенных обстоятельствах, проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Компании, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены и уплачены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства и различия в трактовке могут повлиять на финансовую отчетность.

Руководитель

Кочнов Сергей Анатольевич

17 марта 2025 года

