

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО
АУДИТОРА**

о бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный застройщик «Галс-
Космодамианская» по итогам деятельности за
2024 год

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» (Организация) (ОГРН 1207700019636) состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за 2024 год, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за 2024 год и отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Организации в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за бухгалтерскую (финансовую) отчетность

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой бухгалтерской (финансовой) отчетности Организации.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) 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 Организации;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Организация утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
О ГОДОВОЙ БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»
за период с 1 января по 31 декабря 2024 года**

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора, ОГРН 21706008052
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности от 28.12.2024 № 3
Силаков Артем Анатольевич

Аудиторская организация:
ООО «Скоуп»
ОГРН 1187746409751

Место нахождения: 119180, город Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, ул.
Большая Полянка, дом 42, стр. 1, этаж 4, помещение I, комната 25
член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)
основной регистрационный номер (ОГРН): 12006079975

05 марта 2025 года

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»	по ОКПО	43175554		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9705141021		
Вид экономической деятельности	Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора	по ОКВЭД 2	71.12.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	125284, Москва г, Внутригородская территория муниципальный округ Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 139				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	Общество с ограниченной ответственностью "СКОУП"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7706453090		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1187746409751		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.	Нематериальные активы	1110	83	157	157
	в том числе:				
	нематериальные активы	1111	83	157	78
	незавершенные капитальные вложения на создание нематериального актива	1112	-	-	75
	авансы выданные на создание нематериальных активов	1113	-	-	4
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
4.	Основные средства	1150	2 222	3 446	3 225
	в том числе:				
	объекты основных средств в организации	1151	1 848	2 885	2 478
	право пользования активом	1152	374	561	747
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	106 238	45 519	21 693
6.	Прочие внеоборотные активы	1190	137	74	232
	Итого по разделу I	1100	108 680	49 196	25 307
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5.	Запасы	1210	3 423 741	1 687 498	1 229 524
	в том числе:				

	Объекты недвижимости, предназначенные для продажи со сроком реализации после 12 месяцев после отчетной даты	1211	-	1 643 302	1 202 771
	в том числе :		-	-	-
	земельный участок	12110	-	600 022	600 022
	незавершенное строительство	12111	-	1 042 867	601 857
	право пользования активом	12112	-	413	892
	Затраты в незавершенном производстве	1212	-	44 196	26 753
	Объекты недвижимости, предназначенные для продажи со сроком реализации в течении 12 месяцев после отчетной даты	1213	3 370 394	-	-
	в том числе :		-	-	-
	земельный участок	12131	600 022	-	-
	незавершенное строительство	12132	2 770 372	-	-
	Затраты в незавершенном производстве	1214	53 347	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419 274	165 671	68 553
7.	Дебиторская задолженность	1230	3 594 916	1 721 141	588 669
	в том числе:				
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем 12 месяцев после отчетной даты, в том числе :	1231	-	16 198	492 471
	расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве	1232	-	-	490 565
	не предъявленная к оплате начисленная выручка	1233	-	16 198	1 906
	Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	1235	3 594 916	1 704 943	96 198
	в том числе :		-	-	-
	не предъявленная к оплате начисленная выручка	1236	40 702	-	-
	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1237	157	79	21
	авансы выданные	1238	375 867	124 934	95 696
	расчеты с участниками по договорам долевого участия в строительстве	1239	3 173 234	1 579 114	-
	прочие дебиторы	1240	4 956	816	481
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
8.	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19 562	22 321	14 809
	в том числе:				
	деPOSITные счета	1251	19 500	22 250	14 750
	прочие денежные средства	1252	62	71	59
	Прочие оборотные активы	1260	-	10	-
	Итого по разделу II	1200	7 457 493	3 596 641	1 901 555
	БАЛАНС	1600	7 566 173	3 645 837	1 926 862

6

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	600 611	600 611	600 611
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(376 713)	(224 298)	(128 844)
	Итого по разделу III	1300	223 898	376 313	471 767
9.	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	1 597 682	829 736
	в том числе:				
	кредиты полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты	1411	-	1 355 138	-
	займы полученные со сроком погашения более чем 12 месяцев после отчетной даты	1412	-	242 544	829 736
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
10.	Прочие обязательства	1450	239	1 579 563	491 650
	в том числе:				
	обязательства по договорам долевого участия в строительстве	1451	-	1 579 114	490 565
	долгосрочные арендные обязательства	1452	239	449	1 085
	Итого по разделу IV	1400	239	3 177 245	1 321 386
9.	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	3 988 648	-	-
	в том числе:				
	кредиты полученные со сроком погашения в течении 12 месяцев после отчетной даты	1511	2 788 877	-	-
	займы полученные со сроком погашения в течении 12 месяцев послеотчетной даты	1512	1 199 770	-	-
10.	Кредиторская задолженность	1520	3 353 178	91 616	99 788
	в том числе:				
	поставщики и подрядчики	1521	176 677	90 542	98 718
	расчеты с бюджетом по налогам и сборам	1522	215	1 071	1 070
	прочие кредиторы	1523	3 052	3	-
	обязательства по договорам долевого участия в строительстве	1524	3 173 234	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	33 921
	в том числе:				
	резервы предстоящих расходов	1541	-	-	33 921
10.	Прочие обязательства	1550	210	663	-
	в том числе:				
	краткосрочные арендные обязательства	1551	210	663	-
	Итого по разделу V	1500	7 342 036	92 279	133 709
	БАЛАНС	1700	7 566 173	3 645 837	1 926 862

Руководитель

(подпись)

Леонов Вячеслав
Владимирович

(расшифровка подписи)

Козлова Елена Юрьена

(расшифровка подписи)

28 февраля 2025г.



7

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности **Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора**

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		
Д	0710002		
У)	31	12	2024
О	43175554		
Н	9705141021		
О	71.12.1		
2			
С	12300	16	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
12.	Выручка	2110	24 503	14 292
12.	Себестоимость продаж	2120	(24 503)	(14 292)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
12.	Коммерческие расходы	2210	(199 027)	(117 544)
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(199 027)	(117 544)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	3 851	1 961
	Проценты к уплате	2330	(5 270)	(5 476)
	Прочие доходы	2340	287	2 796
	в том числе:			
	штрафы, пени, неустойки	2342	287	2 796
	Прочие расходы	2350	(12 974)	(1 017)
	в том числе:			
	расходы по банковскому обслуживанию	2351	(98)	(85)
	госпошлины уплаченные	2352	(40)	(51)
	налоги в составе расходов	2353	(5)	-
	хозяйственные расходы	2354	(23)	-
	процентный расход по арендным платежам	2355	(6)	-
	судебные расходы	2356	-	(275)
	начисленные резервы	2357	-	(107)
	убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	2358	(12 802)	(499)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(213 133)	(119 280)
13.	Налог на прибыль	2410	60 718	23 826
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	60 718	23 826
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(152 415)	(95 454)

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	(152 415)	(95 454)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Леонов Вячеслав
Владимирович

(расшифровка подписи)



Главный
бухгалтер

(подпись)

Козлова Елена Юрьена

(расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»	Форма по ОКУД		Коды
		0710004		
		Дата (число, месяц, год)		
		31	12	2024
		43175554		
		по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
		9705141021		
Вид экономической деятельности	Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора	71.12.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКВЭД 2		
Общества с ограниченной ответственностью	Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКОПФ / ОКФС		
	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
		по ОКЕИ		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	600 611	-	-	-	(128 844)	471 767
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(95 454)	(95 454)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(95 454)	(95 454)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Неразмещенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	600 611	-	-	-	(224 298)	376 313
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(152 415)	(152 415)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(152 415)	(152 415)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	600 611	-	-	-	(376 713)	223 898

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	223 898	376 313	471 767



Руководитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

Леонов Вячеслав Владимирович _____ (расшифровка подписи)

Козлова Елена Юрьевна _____ (расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская»**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора**
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	
43175554			
9705141021			
71.12.1			
12300		16	
384			

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 820	2 949
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
проценты по депозитам	4114	3 820	1 924
компенсация расходов	4115	-	1 025
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(2 311 979)	(746 849)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 718 532)	(598 586)
в связи с оплатой труда работников	4122	(147)	(242)
процентов по долговым обязательствам	4123	(4 595)	(30 703)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС в составе платежей	4125	(354 099)	(112 686)
налоги в бюджет (земельный налог)	4126	(2 526)	(4 280)
штрафы и пени	4127	(1)	(153)
прочие платежи	4129	(232 079)	(199)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 308 159)	(743 900)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	-
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	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-

прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 783 486	1 901 916
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 783 486	1 901 916
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	(1 478 086)	(1 150 504)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(1 473 802)	(1 149 458)
погашение арендных обязательств	4324	(4 284)	(1 046)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 305 400	751 412
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(2 759)	7 512
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	22 321	14 809
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	19 562	22 321
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

(подпись)

Леонов Вячеслав

Владимирович

(расшифровка подписи)

Главный
бухгалтер

(подпись)

Козлова Елена Юрьена

(расшифровка подписи)

28 февраля 2025 г.

ООО «Специализированный Застройщик «Галс-Космодамианская»

ИНН 9705141021 КПП 771401001
125284, Москва г, Внутригородская территория
муниципальный округ Беговой,
Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5,
помещение I, комната 139
ОГРН 1207700019636

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» за 2024год

Настоящие пояснения составлены на основании Федерального закона 402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете» (п.1 ст.14) и направлены на обеспечение пользователей дополнительной информацией, в целях формирования полного представления о финансово-хозяйственной деятельности ООО «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» (далее Общество) и его имущественном положении.

Раздел I. Общие положения

1. Основные сведения об Обществе

Полное фирменное наименование Общества – Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская». Устав ООО Специализированный застройщик «Галс-Космодамианская» утвержден Решением внеочередного общего собрания участников от 10.06.2022г., зарегистрирован 10.06.2022 МИФНС № 46 по г. Москве за ГРН 2227705235008.

Сокращенное фирменное наименование Общества – ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»

1.1. Адрес Общества: 125284, Москва г, Внутригородская территория муниципального округа Беговой, Ленинградский пр-кт, дом 35, строение 1, этаж 5, помещение I, комната 139

1.2. Сведения о государственной регистрации Общества

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: ОГРН 1207700019636;

Дата регистрации: 23.01.2020г.;

Наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве.

1.3. Участники общества, структура капитала

По состоянию на 31.12.2024 Участниками ООО «СЗ «Галс-Космодамианская» являются :

- ООО «Галс-Девелопмент» с долей участия 99,9%

- ООО «Галс-Проф» с долей участия 01,1%.

Размер уставного капитала Общества составляет 600 610 610 рублей.

2. Состав органов управления Общества

2.1. Исполнительный орган Общества – Генеральный директор Леонов Вячеслав Владимирович назначенный на основании на основании Протокола Внеочередного общего собрания участников Общества от 08.06.2022г. № 08/06-2022г., действует до настоящего времени.

3. Численность сотрудников общества на 31.12.2024 составила 6 человек.

По состоянию на 31.12.2024 года Общество не является субъектом малого предпринимательства.

4. Основной вид деятельности Общества

4.1. Услуги Заказчика-Застройщика, специализирующиеся на сегментах жилой и коммерческой недвижимости, деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора.

4.2. Основные Коды ОКВЭД - 71.12.1

5. Сведения об аудитор (аудиторах) Общества

Аудитор, осуществляющий независимую проверку бухгалтерского учета и финансовой (бухгалтерской) отчетности Общества, на основании заключенного с ним договора.

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «СКОУП».*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «СКОУП»*

ИНН: 7706453090 ОГРН: 1187746409751

ООО «СКОУП» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Ассоциация Содружество» (Ассоциация) (СРО ААС) и включено в реестр аудиторов и аудиторских организаций указанной саморегулируемой организации аудиторов решением от 02.03.2020 года за основным регистрационным номером записи ОРНЗ 12006079975.

Раздел II. Существенные аспекты учетной политики и представление информации к бухгалтерской отчетности

1. Основы составления отчетности:

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом №402-ФЗ от 06.12.2011г. «О бухгалтерском учете», а также Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Активы оценены в отчетности по фактическим затратам, за исключением основных средств и финансовых вложений, по которым определяется текущая рыночная/справедливая

стоимость, или по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости.

Для ООО «СЗ «Галс-Космодамианская» отчетным годом является период с 01 января 2024 по 31 декабря 2024 года. Инвентаризация активов и обязательств Общества проведена по состоянию на 01.10.2024.

Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

Бухгалтерский учет в Обществе ведется с использованием программы «1С: Предприятие».

2. Активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте.

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств в валюту Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте» ПБУ 3/2006, утвержденного приказом Минфина РФ от 27 ноября 2006г. № 154н.

Официальный курс иностранной валюты к рублю, установленный Центральным банком РФ, составил:

Валюта	31.12.2024	31.12.2023	в рублях 31.12.2022
USD (Доллар США)	101,6797	89,6883	70,3375
EUR (Евро)	106,1028	99,1919	75,6553

Курсовые разницы, за период с 2022 по 2024 по операциям с активами и обязательствами в иностранной валюте, а также при пересчете их по состоянию на отчетную дату отсутствовали.

3. Нематериальные активы

С 2024 года учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденного приказом Минфина РФ от 30.05.2022 № 86н.

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

Общество отразило единовременную корректировку балансовой стоимости нематериальных активов, а последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» и ФСБУ 26/2020 (применительно к капитальным вложениям в НМА) отражено альтернативным способом, без пересчета сравнительных показателей за периоды, предшествующие отчетному.

Изменения балансовой стоимости нематериальных активов в связи с началом применения ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» в части признания активов в качестве НМА отражено в межотчетном периоде и составляют 157 тыс. руб.

В отношении объектов бухгалтерского учета, которые в соответствии с ранее применявшейся учетной политикой учитывались в составе нематериальных активов, но в соответствии с новым ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы» таковыми не являются, Общество на конец периода, предшествующего отчетному (межотчетный период) переклассифицировала такие объекты в другой вид активов на сумму 93 тыс. руб.

Общество не устанавливает лимит стоимости Активов, удовлетворяющих условиям п. 4 ФСБУ 14/2022. Срок полезного использования НМА определяется в месяцах исходя из периода времени, в течение которого организация ожидает получать экономическую выгоду от их использования. Все объекты НМА после признания оцениваются по первоначальной стоимости.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом в течение срока их полезного использования, с первого числа месяца, следующего за месяцем признания в учете объекта НМА, и прекращает начисляться с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания.

Нематериальные активы, полученные во временное пользование, учитываются на забалансовом счете 012 «Нематериальные активы, полученные в пользование» в оценке, предусмотренной договором.

Авансы, выданные поставщикам работ, услуг, в связи с приобретением нематериальных активов отражаются в бухгалтерском балансе в разделе «Внеоборотные активы» по строке Нематериальные активы, без учета НДС.

Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав организации, в том числе нематериальных активов, находящихся в залоге отсутствуют.

Данные о первоначальной, остаточной стоимости, размере накопленной амортизации, наличии и движении нематериальных активов, представлены в нижеследующих таблицах:

в тыс. руб.

Наименование	Период	Изменение за период					На конец периода		
		Первоначальная стоимость	Амортизация	Увеличение стоимости	Начисление амортизации	Уменьшение стоимости	Первоначальная стоимость	Амортизация	Остаточная стоимость
Нематериальные активы	за 2024г.	-	-	141	(58)	-	141	(58)	83
	За 2023г.	158	(1)	120	(16)	(104)	174	(17)	157
Объекты нематериальных активов – Всего :	за 2024г.	-	-	141	(58)	-	141	(58)	83
	за 2023г.	79	(1)	95	(16)	-	174	(17)	-
Неисключительные лицензии	за 2024г.	-	-	45	(8)	-	45	(8)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Права пользования	за 2024г.	-	-	98	(50)	-	98	(50)	-
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарные свидетельства и знаки	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	79	(1)	95	(16)	-	174	(17)	157

20

Незавершенные капитальные вложения на создание нематериальных активов	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные на создание нематериальных активов	за 2023г.	75	-	21	-	(96)	-	-	-
	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	4	-	4	-	(8)	-	-	-

4. Основные средства

Учет основных средств и капитальных вложений осуществляется в соответствии с требованиями Федеральных стандартов по бухгалтерскому учету ФСБУ 6/2020 «Основные средства» и 26/2020 «Капитальные вложения», утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н, а также МСФО (IAS) 16.

В 2024 году Общество применяло лимит стоимости основных средств 100 000 руб.

При признании в бухгалтерском учете основные средства (в том числе инвестиционная недвижимость) оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости. После признания объекты основных средств, имеющие стоимость 100 000 руб. и более, оцениваются в бухгалтерском учете:

- отличные от инвестиционной недвижимости основные средства по первоначальной стоимости;
- инвестиционная недвижимость по переоцененной стоимости.

Стоимость объектов основных средств, отличных от инвестиционной недвижимости, погашается посредством начисления амортизации. Инвестиционная недвижимость, оцениваемая по переоцененной стоимости, не подлежит амортизации.

В связи с отсутствием у Общества инвестиционной недвижимости, переоценка основных средств в 2023и в 2024 году не проводилась

4.1. Проверка элементов амортизации объектов основных средств в целях бухгалтерского учета (СПИ, ликвидационная стоимость, способ начисления амортизации) на соответствие условиям использования основных средств проведена по состоянию на 31.12.2024 года.

4.2. В составе объектов основных средств Общество отражает Право пользования активами предметом аренды (ППА) в соответствии с требованиями ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», а также МСФО (IFRS) 16 «Аренда».

По состоянию на 31.12.2024 года Обществом проведена проверка фактической стоимости актива и обязательств по арендным платежам. В результате проведенной проверки существенные изменения условий договора аренды и иных критериев оценки стоимости ППА не выявлены.

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств, накопленной амортизации, наличие и движение по основным средствам представлена в нижеследующих таблицах:

Информация о первоначальной и остаточной стоимости основных средств за 2024год:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период			На конец периода		
		первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Поступило	Выбыло объектов		Переоценка/изменение оценочных значений	Первоначальная стоимость	накопленная амортизация	Первоначальная стоимость
					первоначальная стоимость	накопленная амортизация				
Основные средства (без учета доходных вложений в мат.ценности) - всего	за 2024г.	5417	(1971)	412	-	-	-	5829	(3607)	(3607)
	за 2023г.	3767	(542)	1650	-	-	-	5417	(1971)	(1971)
в том числе:	за 2024г.	4482	(1597)	412	-	-	-	4894	(3046)	(3046)
Объекты основных средств	за 2023г.	2832	(354)	1650	-	-	-	4482	(1597)	(1597)
-Офисное оборудование	за 2024г.	-	-	412	-	-	-	413	(27)	(27)
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-Другие виды основных средств	за 2024г.	4482	(1597)	-	-	-	-	4482	(3019)	(3019)
	за 2023г.	2832	(354)	1650	-	-	-	4482	(1597)	(1597)
Право пользования активом-	за 2024г.	935	(374)	-	-	-	-	935	(561)	(561)
Всего :	за 2023г.	935	(188)	-	-	-	-	935	(374)	(374)
-Нежилое помещение	за 2024г.	935	(374)	-	-	-	-	935	(561)	(561)
	за 2023г.	935	(188)	-	-	-	-	935	(374)	(374)

Иное использование основных средств представлено в таблице:

в тыс. руб.

Наименование показателя	на 31 декабря 2024	на 31 декабря 2023	на 31 декабря 2022
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	24518	-	-
- Нежилое помещение	24518	-	-

5 Запасы

Учет запасов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ «Запасы» 5/2019, утвержденного приказом Минфина РФ от 15 ноября 2019 г. № 180н., а также могут применяться в случае необходимости положения МСФО (IAS) 2 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 28 декабря 2015 года № 217н в части, не противоречащей иным нормативным актам в области регулирования бухгалтерского учета и отчетности в РФ.

Запасы признаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости.

Оценка запасов в части сырья и материалов при их списании по направлениям расходования осуществляется по средней себестоимости единицы.

Активы стоимостью менее 100 000 руб. и сроком службы более 12 месяцев являются группой основных средств, информация о которых заведомо несущественна для Общества с учётом особенности её деятельности и структуры активов. Стоимость таких активов списывается на затраты по мере передачи в эксплуатацию с применением счета учета 10 «Материалы» и отражается за балансом для осуществления контроля за сохранностью.

При проверке балансовой стоимости объектов недвижимости, предназначенных для продажи на обесценение по состоянию на 31.12.2024 года превышение фактической стоимости запасов данной категории над расчетной чистой стоимостью продажи не выявлено.

Общество в составе Запасов по строке 1210 в отчетном 2024 году отчетном периоде и за предыдущие периоды 2023 и 2022 года отражает затраты капитального характера, направленные на реализацию инвестиционного проекта по реконструкции «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» для дальнейшей реализации объектов недвижимости участникам долевого строительства и покупателям.

Общество не имеет намерений использовать объекты недвижимости для собственных нужд.

Разрешение на реконструкцию N 77-130000-019931-2021 «Жилого комплекса» было получено 23.12.2021г. со сроком до 23.06.2025г.

В связи с наступлением срока реализации инвестиционного проекта и передачей объектов недвижимости Участникам долевого строительства в 2024 году был проведен рекласс долгосрочных запасов в краткосрочные запасы.

Движение Запасов, отраженных по строке 1210 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

Информация о движении Запасов за 2024 год:

в тыс. руб.

Наименование показателя	Период	На начало года			Изменения за период				На конец периода		
		себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	Рекласс по срокам	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	за 2024г.	1 687 498	-	1 687 498	1 736 243	-	-	-	-	-	3 423 741
в том числе:	за 2023г.	1 229 524	-	1 229 524	457 974	-	-	-	-	-	1 687 498
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	за 2024г.	1 643 302	-	1 643 302	-	-	-	(1643302)	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации более 1 года	за 2023г.	1 202 771	-	1 202 771	440 531	-	-	1643302	1643302	-	1 643 302
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации менее 1 года	за 2024г.	44 196	-	44 196	-	-	-	(44196)	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации менее 1 года	за 2023г.	267 53	-	267 53	17443	-	-	44 196	44 196	-	44 196
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации менее 1 года	за 2024г.	-	-	-	1727092	-	-	1643302	3370394	-	3370394
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации менее 1 года	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации менее 1 года	за 2024г.	-	-	-	9151	-	-	44196	53347	-	53347
Затраты в незавершенном производстве со сроком реализации менее 1 года	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

6. Прочие внеоборотные активы

Общество отражает в составе прочих внеоборотных активов объекты не удовлетворяющие признакам нематериальных активов, такие как Лицензии на использование ПО, права на использование товарных знаков, которые способны приносить экономические выгоды в ходе обычной деятельности в течение периода, превышающего 12 месяцев.

Движение Прочих внеоборотных активов, отраженных по строке 1190 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

		в тыс. руб.					
Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода
		Первоначальная стоимость	Поступило	Выбыло объектов	Погашено /Списано	Переоценка/и изменение оценочных значений	
				первоначальная стоимость		Первоначальная стоимость	
Прочие внеоборотные активы – всего:	за 2024г.	167	443	-	(473)	-	137
	за 2023г.	232	53	(157)	(54)	-	74
-Лицензии на использование ПО и прочее	за 2024г.	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	36	-	-	(8)	-	28
-Права на использование товарных знаков	за 2024г.	167	443	-	(473)	-	137
	за 2023г.	196	53	(157)	(46)	-	46

7. Дебиторская задолженность

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, относиться к краткосрочной задолженности, если срок ее обращения не превышает 12 месяцев после отчетной даты или не установлен. Дебиторская задолженность, относиться к долгосрочной задолженности, если срок ее обращения превышает 12 месяцев после отчетной даты.

Задолженность покупателей и заказчиков определена исходя из цен, установленных договорами между Обществом и покупателями (заказчиками).

Задолженность покупателей и заказчиков, не погашенная в сроки, установленные договорами, и не обеспеченная соответствующими гарантиями, показывается за минусом начисленных резервов по сомнительным долгам.

В бухгалтерской отчетности дебиторская задолженность отражена с учетом налога на добавленную стоимость.

В составе дебиторской задолженности Общество учитывает обязательства Участников по договорам долевого участия в строительстве по объекту строительства : «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном

участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» в сумме 3 173 234 тыс. руб.

По строке 1240 в составе Прочей дебиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты после отчетной даты бухгалтерского баланса Общество отражает проценты к получению по депозитам со сроком погашения в течении 3 месяцев в сумме 81 тыс. руб.

Общество создает резервы по сомнительным долгам, структура резервов и изменения за отчетный период представлена в пункте 14.1 текущего раздела.

В бухгалтерской отчетности за 2024 год дебиторская задолженность отражена за минусом созданного резерва по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом. Задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

Движение Дебиторской задолженности, отраженной по строке 1230 бухгалтерского баланса представлено в таблице:

		в тыс. руб.						
Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период				На конец периода	
		Первоначальная стоимость	Резерв	Поступило	Погашено /Списано	Рекласс задолженности	Остаточная стоимость	Резерв
Дебиторская задолженность со сроком погашения более 1 года --	за 2024г.	19198	-	-	-	(16198)	-	-
Всего :	за 2023г.	492471	-	1102841	-	(1579114)	16198	-
- Расчеты с Участниками по договорам долевого участия в строительстве	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2023г.	490565	-	1088549	-	(1579114)	-	-
- Не предъявленная к оплате выручка	за 2024г.	16198	-	-	-	(16198)	-	-
	за 2023г.	1906	-	14292	-	-	16198	-
Дебиторская задолженность со сроком погашения в течении 1 года --	за 2024г	3494916	-	-	-	-	1704943	-
Всего :	за 2023г	96198	-	-	-	-	3594916	-
- Не предъявленная к оплате выручка	за 2024г	-	-	-	-	16198	40702	-
	за 2023г	-	-	-	-	-	-	-
-Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	за 2024г	79	-	-	-	-	157	-
	за 2023г	21	-	248	(190)	-	79	-
-Авансы выданные	за 2024г	124934	-	966435	(179303)	-	375867	-
	за 2023г	95696	-	208541	(179303)	-	124934	-

-Расчеты с Участниками по договорам долевого участия в строительстве	за 2024г.	1579114	-	1594120	-	-	3173234	-
	за 2023г.	-	-	-	-	1579114	1579414	-
- Прочие дебиторы	за 2024г.	956	(140)	294996	(290889)	-	5063	(107)
	за 2023г.	567	(86)	5369	(5034)	-	956	(140)

8. Денежные средства и денежные эквиваленты.

По строке 1251 бухгалтерского баланса Общество отражает открытые в кредитных организациях депозиты до востребования или с возможностью досрочного изъятия средств, краткосрочные депозиты, краткосрочные векселя кредитных организаций и иные высоколиквидные финансовые вложения со сроком погашения (размещения) до 3-х месяцев:

Информация о существенных денежных потоках Общества между контролирующим обществом, дочерними (зависимыми) Обществами и иными связанными сторонами в соответствии с п.20 ПБУ 23/2011 «Отчет о движении денежных средств» представлена в пункте 4.7. III Раздела настоящих пояснений.

Заблокированных счетов по состоянию на отчетную дату нет, картотека к расчетным счетам отсутствует.

Общество не имеет открытых и не использованных кредитных, овердрафтных линий и не использованных поручительств третьих лиц для получения кредитов.

9. Заемные средства

Учет расходов по полученным займам и кредитам, привлечение заемных средств путем выдачи векселей, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденного приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. №107н.

Информация о наличии и изменении величины обязательств включая начисленные проценты отражена по строке 1510 бухгалтерского баланса:

Наименование показателя	Период	Остаток к началу года	поступление		выбыло	Рекласс задолженности	в тыс. руб. Доп. информация		
			сумма долга по сделке	причитающиеся проценты			Остаток на конец периода	Срок погашения обязательства	Сумма лимита в тыс. руб.
Кредиты долгосрочные	за 2024г.	1355138	1022230	12658	-	(2390026)	-	-	-
	за 2023г.	-	1349574	5568	(4)	-	1355138	31.07.2025	4423000
Займы долгосрочные	за 2024г.	242544	1508246	41815	(803472)	(989134)	-	-	-
	за 2023г.	829736	552342	40624	(1180157)	-	242544	31.08.2025	1515000

24

Кредиты краткосроч ные	за 2024г.	-	392247	6605	-	23902026	2788877	31.07.2025	4423000
	За 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Займы краткосроч ные	за 2024г.	-	860764	24798	(674926)	989134	1199770	31.08.2025	1515000
	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-

10. Кредиторская задолженность и прочие обязательства

Кредиторская задолженность и прочие обязательства представлена по видам задолженности с учетом ожидаемых сроков погашения обязательств.

В составе кредиторской задолженности Общество учитывает обязательства по передаче объектов недвижимости Участникам по договорам долевого участия в строительстве по объекту строительства : «Жилого комплекса расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, д. 4/22, стр. 8, 9, на земельном участке, кад.№ 77:01:0002014:49, расположенного по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9» в сумме 3 173 234 тыс. руб.

В составе прочих обязательств по строке 1452 и 1551 бухгалтерского баланса Общество отражает стоимость обязательства по аренде, которая определяется как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей по договорам аренды в долгосрочном и краткосрочном периодах соответственно.

По состоянию на 31.12.2024г. Общество провело проверку на соответствие фактической стоимости ППА и арендных обязательств, которая не выявила существенных изменений условий договоров аренды и иных критериев оценки стоимости ППА и арендных обязательств.

По состоянию на 31.12.2024 года кредиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности в балансе Общества отсутствует.

11. Условные обязательства, условные активы, оценочные резервы и обязательства (ПБУ 21/2008, ПБУ 8/2010).

11.1. Резервы и оценочные обязательства по сомнительной дебиторской задолженности.

Резервы по сомнительным долгам, которые сформированы Обществом и их динамика отражена в таблице:

	в тыс. руб.		
Резервы по сомнительным долгам	2024 год	2023 год	2022 год
Сумма резерва на начало года	140	86	-
Резервы по прочим сомнительным долгам (прочие дебиторы)	-	-	-
Увеличение резервов	-	677	86
Восстановление неиспользованного резерва	-	(623)	-
Использование резервов	(33)	-	-
Сумма резерва на конец года, в том числе:	107	140	86
Резервы по прочим сомнительным долгам (прочие дебиторы)	107	140	86

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения

долга полностью или частично. Согласно учетной политике Общество создает резервы в бухгалтерском учете, а в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», в бухгалтерском учете отражаются постоянные или временные разницы в зависимости от вероятности признания расходов от выбытия актива в налогооблагаемой базе по налогу на прибыль организаций.

11.2. Общество не отражает в отчетности оценочные обязательства по оплате отпусков сотрудников и выплату вознаграждения по итогам работы за год в связи с несущественности сумм.

Неопределенности, существующие в отношении срока исполнения и (или) величины оценочного обязательства отсутствуют.

11.3. Резервы по условным обязательствам.

Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете при одновременном соблюдении следующих условий:

- у компании существует обязанность, явившаяся следствием прошлых событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой компания не может избежать;
- уменьшение экономических выгод компании, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Величина оценочного обязательства определяется на основе имеющихся фактов хозяйственной жизни, опыта в отношении исполнения аналогичных обязательств, а также, при необходимости, мнений экспертов и иных методов и способов, дающих справедливую оценку величины оценочного обязательства.

Резервы по условным обязательствам по состоянию на 31.12.2024 год отсутствуют.

11.4. Условные обязательства по залогам выданным в пользу третьих лиц представлена в таблице в рублях:

Залогодатель	Принципал (Заемщик / Должник)	Залогодержатель	Предмет залога	Залоговая стоимость, в руб.	Обеспечиваемое обязательство	Реквизиты договора залога
ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»	ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»	БАНК ВТБ (ПАО)	Ипотека здания и земельного участка	199725627,70	Кредитное Соглашение № 5838	5838-ДИ от 07.02.2023
БАНК ВТБ (ПАО)	ООО «СЗ «Галс-Космодамианская»	Департамент городского имущества города Москвы (бывший ДЗР)	Обеспечение платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.	659259187,86	3-0001/24 от 19.01.24, С поставщиком	Соглашение о выдаче гарантии № СОГ-IGR24/MSHD/2158 от 30/09/2024

11.5. Условные обязательства по полученным гарантиям и поручительствам представлена в таблице:

Наименование обеспечения	Должник	Основание получения гарантии (обеспечиваемое обязательство)	Сумма полученной гарантии, в рублях
Банковские гарантии	«БИЛЛИТОН СТРОЙ» ООО	Договор подряда № 57-БСт-СМР от 25.10.23	74805377,05
Банковские гарантии	«Модтфил» ООО	Договор подряда 2024-0001 от 07.02.2024	55900000
Банковские гарантии	«СОННЕТ НН» ООО	Договор подряда № 1771/2023 от 21.12.2023	230270820,15

12. Доходы и расходы.

Доходы и расходы общества подразделяются на доходы и расходы общества по обычным видам деятельности и прочие доходы и расходы.

12.1. Доходами от обычных видов деятельности за отчетный 2024 год и за период прошлого 2023 года является условный доход Застройщика, начисленный по заключенным договорам долевого участия в строительстве по объекту, расположенному по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22, стр. 8, 9.

Структура доходов от обычных видов деятельности представлена в разрезе номенклатурных групп, без НДС:

	в тыс. руб.	
Наименование дохода по обычным видам деятельности	2024 год	2023 год
Условный доход Застройщика	24503	14292
Всего	24503	14292

Выручка по договорам, предусматривающим исполнение обязательств не денежными средствами, за отчетный период отсутствует.

12.2. Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с производством продукции, выполнением работ, оказанием услуг.

Состав и структура прямых расходов по строке 2120 «Себестоимость продаж» отчета о финансовых результатах представлена в разрезе элементов затрат:

	в тыс. руб.	
Расходы от обычных видов деятельности	2024 год	2023 год
Расходы на оплату труда	(107)	(94)
Поддержка и сопровождение ПО	(2)	(1)
Расходы на приобретение оргтехники офиса	(7)	(8)

Право пользования ИПА	(136)	(73)
Процентный расход по аренде	(51)	(42)
Консультационные и юридические услуги	-	(89)
Амортизация основных средств	-	(838)
Амортизация нематериальных активов	(36)	-
Аудиторские услуги	(603)	(546)
Арендные платежи	-	(12)
Административно-хозяйственные расходы	929)	(1702)
Услуги по сопровождению финансово-хозяйственной	(23374)	(10887)
Всего прямые расходы	(24503)	(14292)

12.3. Управленческие расходы за 2024 и за 2023 год отсутствуют.

12.4. Коммерческие расходы.

Коммерческие расходы состоят из расходов на услуги брокеров, рекламу, маркетинг, PR-мероприятия по привлечению Участников по Договорам долевого участия в строительстве на объекты недвижимости.

Указанные расходы ежемесячно в полном объеме признаются в расходах текущего периода. Коммерческие расходы отражаются в отчете о финансовых результатах по строке 2210 «Коммерческие расходы».

<i>Коммерческие расходы</i>	<i>2024 год</i>	<i>2023 год</i>
Амортизация нематериальных активов	(8)	(16)
Амортизация основных средств	(1332)	(1091)
Расходы на производство и размещение рекламы	(98452)	(44612)
Расходы на маркетинг и PR-мероприятия	(15057)	(16853)
Расходы на продажу и услуги брокеров	(84178)	(54972)
Всего коммерческие расходы:	(199027)	(117544)

13. Учет расчетов по налогу на прибыль

Налоговый учет ведется методом начисления. Общество применяет общий режим налогообложения. В следствии изменения налогового законодательства ст. 284 НК РФ (в редакции Федерального закона от 12 июля 2024 г. № 176-ФЗ) с 1 января 2025 г. налоговая ставка по налогу на прибыль установлена в размере 25% вместо 20% и в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в расчетах величины отложенных налоговых активов и обязательств при составлении годовой бухгалтерской отчетности за 2024 г. применена налоговая ставка по налогу на прибыль в размере 25%.

Отложенный налог на прибыль в отчете о финансовых результатах за 2024 года отражается сальдировано, как суммарное изменение отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период с учетом пересчета по ставке 25%.

Структура изменения показателя Налог на прибыль и влияние на финансовый результат за 2024 год по сравнению с 2023 годом представлена в следующем виде:

в тыс. руб.

	за 12 месяцев 2024 года	за 12 месяцев 2023 года
Прибыль (убыток) до налогообложения	(213 133)	(119 280)
Налог на прибыль	60 718	23826
в том числе		
текущий налог на прибыль	-	-
отложенный налог на прибыль	60 718	23826
в том числе		
отложенные налоговые активы:	100 152	24732
Внеоборотные активы	205	126
Кредиторская задолженность	15 137	611
Незавершенное производство	(24)	24
Основные средства	-	(2)
Расходы будущих периодов	3524	
Резервы сомнительных долгов	(1)	11
Налоговые убытки прошлых периодов	8290	23519
Прочие расходы	(1194)	7401
Арендные обязательства	(129)	(174)
Пересчет ОНА по ставке 25%	16	-
в том числе		
отложенные налоговые обязательства:	39 433	906
Внеоборотные активы	39546	1030
Незавершенное производство	19	(22)
Нематериальные активы	6	16
Основные средства	(85)	(133)
Расходы будущих периодов (права пользования)	3	-
Прочие расходы	(37)	51
Проценты по обязательствам	(18)	(36)
Пересчет ОНО по ставке 25%	16	-
Чистая прибыль	(152 415)	(95 454)

Раздел III. Раскрытие прочей информации

1. События после отчётной даты

Незавершенные судебные споры на 31.12.2024г. не оказывают существенного влияния на финансовое состояние Общества.

2. Корректировки показателей бухгалтерской отчетности на 31.12.2023г. и на 31.12.2022г.

В отчетном периоде были внесены исправления в показателях отчетности прошлых отчетных периодов. Корректировки показателей в отчетности Общества отражены ретроспективно. Ниже приведена информация об изменениях показателей бухгалтерской отчетности:

32

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	До изменений на 31.12.2023г.	После изменений на 31.12.2023г.	Отклонения	Комментарий
Запасы	1210	1791551	1687498	(104053)	
Объекты недвижимости, подлежащие продаже со сроком реализации более 12 месяцев после отчетной даты	1211	1747355	1643302	(104053)	Внесены корректировки по отражению авансов, выданных на строительство объектов движимости в составе Запасов без учета НДС.
- Авансы выданные на строительство	12112	104053	-	(104053)	
НДС	1220	176486	165671	(10815)	
Дебиторская задолженность	1230	1596273	1721141	124868	Авансы выданные отражаются в составе Дебиторской задолженности с учетом налога НДС.
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	1235	1580075	1704943	124868	
Авансы выданные	1238	66	124934	124868	

(тыс. руб.)

Наименование показателя	Код строки	До изменений на 31.12.2022г.	После изменений на 31.12.2022г.	Отклонения	Комментарий
Запасы	1210	1306662	1229524	(77138)	
Объекты недвижимости, подлежащие продаже со сроком реализации более 12 месяцев после отчетной даты	1211	1279909	1202771	(77138)	Внесены корректировки по отражению авансов, выданных на строительство объектов движимости в составе Запасов без учета НДС.
- Авансы выданные на строительство	12112	77138	0	(77138)	
НДС	1220	82875	68553	(14332)	
Дебиторская задолженность	1230	497209	588669	91460	Авансы выданные отражаются в составе Дебиторской задолженности с учетом налога НДС.
Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты	1235	4738	96198	91460	
Авансы выданные	1238	4236	95696	91460	

3. Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых основному управленческому персоналу в соответствии с требованием п.12 ПБУ 11/2008

Фонд оплаты труда управленческого персонала за 2024г. составляет 39 тыс. рублей. В составе управленческих расходов наибольший удельный вес занимают расходы на оплату труда, что связано с привлечением высококвалифицированных кадров для эффективного управления Обществом.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу и страховых взносах за 2024 и 2023 года представлена в тыс. руб.:

	2024 год	2023 год
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии	30	29
Сумма начисленных страховых взносов	9	9

4. Информация о связанных сторонах, раскрытие операций со связанными сторонами в соответствии с требованием ПБУ 11/2008.

По состоянию на 31 декабря 2024г. ООО «Галс-Девелопмент» являлось контролирующей организацией Общества (далее – Контролирующее общество).

По состоянию на 31 декабря 2024г. Общество входит в группу лиц с ООО «Галс-Девелопмент» (далее – Общества по контролю Галс)

ООО «Галс-Девелопмент» входит в группу лиц с иными обществами, входящими в состав активов ЗПИКФ «Девелоперские активы» под доверительным управлением ООО «Баланс Эссет Менеджмент» (далее Общества под общим контролем ЗПИКФ).

Участниками Общества являются ООО «Галс-Девелопмент» с долей участия 99,9% и ООО «Галс-Проф» с долей участия 01,1%.

Характер отношений между Обществом и связанными сторонами основан на договорных условиях. Все расчеты со связанными сторонами имеют краткосрочный характер и осуществляются в денежной форме.

В 2024 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях. Операции и расчеты со связанными сторонами за 2024 и 2023 год приведены с учетом сумм налога на добавленную стоимость.

4.1. Продажи связанным сторонам и иные доходы, полученные от связанных сторон без НДС отсутствуют.

4.2. Закупки и иные расходы по связанным сторонам отражены в таблице:

Расходы				в тыс. руб.
		Контролирующее общество	Общества под контролем Галс	Итого
Закупка товаров, работ, услуг	2024	131643	883	132526
	2023	92243	-	92243

84

Аренда имущества

2024	259	-	259
2023	543	-	543

Расходы по полученным займам

2024	-	125470	125470
2023	-	40623	40623

4.3. Движение по займам и кредитам полученным, векселям выданным, не включая задолженность по процентам по операциям со связанными сторонами по годам:

			в тыс. руб.
2024	Контролирующее общество	Общества под контролем Галс	Итого
Задолженность на 1 января 2023	-	183 684	183 684
Увеличение задолженности	-	2 398 808	2 398 808
Погашение задолженности	-	(1 473 802)	(1 473 802)
Задолженность на 31 декабря 2024	-	1 108 690	1 108 690
2023	Контролирующее общество	Общества под контролем Галс	Итого
Задолженность на 1 января 2022	-	780801	780801
Увеличение задолженности	-	553010	553010
Погашение задолженности	-	(1150127)	(1150127)
Задолженность на 31 декабря 2023	-	183684	183684

4.4. Дебиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами отсутствует.

4.5. Кредиторская задолженность по расчетам со связанными сторонами:

			в тыс. руб.
Кредиторская задолженность	Контролирующее общество	Общества под контролем Галс	Итого
По закупкам товаров, работ, услуг, с НДС			
Задолженность на 31 декабря 2024	63435	-	63435
Задолженность на 31 декабря 2023	29922	-	29922
По арендным платежам			
Задолженность на 31 декабря 2024	78	-	78
Задолженность на 31 декабря 2023	78	-	79

4.6. Операции по движению денежных средств без учета сумм НДС:

			в тыс. руб.
	Контролирующее общество	Общества под контролем Галс	Итого
Поступления кредитов и займов полученных			
Поступления 2024	-	2 369 010	2 369 010
Поступления 2023	-	52 343	52 343

35

Платежи поставщикам (подрядчикам)
за сырье, материалы, работы, услуги

Платежи 2024	(103 456)	-	(103 456)
Платежи 2023	(133 243)	-	(133 243)

Выплата процентов по долговым
обязательствам

Платежи 2024	-	(4595)	(4595)
Платежи 2023	-	(30699)	(30699)

Выплаты в связи с погашением
(выкупом) векселей и других долговых
ценных бумаг, возврат кредитов и
займов

Платежи 2024	-	(1473802)	(1473802)
Платежи 2023	-	(1150127)	(1150127)

Выплаты в связи с погашением
арендных обязательств

Платежи 2024	(258)	-	(258)
Платежи 2023	(258)	-	(258)

Операции по начислению резервов по сомнительным долгам, списанной дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания по связанным сторонами отсутствуют.

5. Информация о выданных гарантиях, залогах, поручительствах в пользу третьих лиц отражена в п. 14.5. разделе II настоящих Пояснений.

6. Информация о средствах целевого финансирования в соответствии с требованием ПБУ 13/2000 «Учет государственной помощи».

За отчетный период, бюджетные средства, средства целевого финансирования Общество не получало, остаток средств на соответствующих счетах бухгалтерского учета отсутствует.

7. Потенциально существенные риски хозяйственной деятельности, которым подвержено Общество.

В процессе хозяйственной деятельности Общество подвергается влиянию отраслевых, правовых и прочих внутренних и внешних факторов (существенных условий, событий, обстоятельств, действий). В связи с этим возникают различные риски, способные существенно влиять на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

В 2024 г. на деятельность Общество продолжает оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Это обстоятельство, в свою очередь, не может не иметь последствий для организации и осуществления аудита бухгалтерской отчетности.

В целях минимизации возможного негативного эффекта Обществом предпринимаются мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, реализуются мероприятия в отношении регулирования рисков.

8. Принцип непрерывности деятельности.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Общество оценив текущую экономическую ситуацию, включая геополитическую обстановку, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации и ее экономических субъектов отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление, оценивает потенциальное влияние на деятельность компании как не существенное. Общество продолжает выполнять обязательства по договорам с покупателями/ заказчиками и не ожидает существенных переносов сроков исполнения обязательств по ранее заключенным договорам.

Общество не планирует прекращать свою деятельность. Отсутствуют сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность в течение 12 месяцев.

9. Прогнозная информация по развитию Общества.

По итогам 2024 года компанией получен убыток в размере (152 415) тыс. руб.

Валюта баланса на 31.12.2024, 31.12.2023, 31.12.2022, года составляет 7 566 173 тыс. руб., 3 645 837 тыс. рублей, 1 926 862 тыс. руб., соответственно.

Размер чистых активов Общества имеет положительную величину, и рассчитан в соответствии с порядком определения стоимости чистых активов, утвержденным приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н. и составляет:

	в тыс. руб.		
	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Чистые активы	223 898	376 313	471 767

Налоги и сборы за отчетный период перечислены в бюджет Обществом в полном объеме.

Общество имеет все финансовые предпосылки продолжать свою деятельность в обозримом будущем и предполагает вести финансово-хозяйственную деятельность, направленную на получение прибыли в части реализации объектов жилой нежилкой недвижимости по Объекту : «Жилой комплекс», расположенного на земельном участке по адресу: г. Москва, наб. Космодамианская, вл. 4/22/9».

Генеральный директор

Главный бухгалтер

28 февраля 2025 года



В.В. Леонов

Е.Ю. Козлова