



ООО

«АУДИТ.ОЦЕНКА.КОНСАЛТИНГ»

111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, этаж 2,
комн. 7

+7 (495) 691-47-34

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

Акционеру
Акционерного общества
«Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник», состоящей из бухгалтерского баланса по состоянию на «31» декабря 2024 года, отчета о финансовых результатах за год, закончившийся на указанную дату, приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала за год, закончившийся на указанную дату, и отчета о движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» по состоянию на «31» декабря 2024 года, финансовые результаты его деятельности 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 раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) 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 принятому Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (СМСЭБ) Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) (Кодекс СМСЭБ) и этическим требованиям, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики и Кодексом СМСЭБ.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г., в котором указано, что по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства аудируемого лица превышали его активы на 255 546 тыс. руб. Как отмечается в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности» Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 г., эти условия, наряду с другими вопросами, изложенными в разделе 5.14 «Допущение непрерывности деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этим обстоятельством.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой бухгалтерской (финансовой) 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.

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая бухгалтерская (финансовая) 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 (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 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, и 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 (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 аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с руководством и лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.



Котова Ирина Олеговна, действующая от имени
аудиторской организации на основании доверенности от 09.01.2025 г. № 4,
руководитель аудита, по результатам которого составлено
аудиторское заключение,
ОРНЗ 21206005953

«27» марта 2025 г.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 03.09.2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746788833

Местонахождение: 107143, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

Сведения об аудиторе

Наименование: ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 12.11.2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739541664

Местонахождение: 111116, г. Москва, ул. Авиамоторная, д. 6, стр. 8, эт. 2, комн. 7

ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). ООО «Аудит.Оценка.Консалтинг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11206007662

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"	Форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКПО	0710001		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	32691052		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	7743272279		
Местонахождение (адрес)	107143, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
		по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

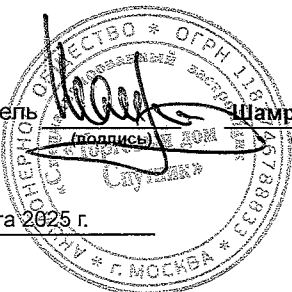
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7714176877
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1027739541664

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.1	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
3.2	Основные средства	1150	-	31	9 413
3.3	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
3.4	Финансовые вложения	1170	625 250	4 500 443	2 308 066
3.5	Отложенные налоговые активы	1180	475 005	439 433	314 588
3.6	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 100 255	4 939 907	2 632 068
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
3.7	Запасы	1210	6 347 933	11 972 931	7 726 346
	в том числе:				
	Незавершенное производство	12102	6 083 962	11 972 931	7 726 346
	Готовая продукция и товары для перепродажи	12109	263 971	-	-
3.8	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	6 086	-	-
3.9	Дебиторская задолженность	1230	218 061	163 694	75 018
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	12301	15	5	482
	Расчеты с покупателями и заказчиками, краткосрочная	12302	45 617	259	649
	Расчеты по налогам и сборам	12303	4 121	184	84

	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, краткосрочная	12307	112 010	3 628	73 803
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	12311	177	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, долгосрочная	12316	56 122	159 617	-
3.10	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 805 443	-	-
3.11	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	90 749	90 480	27 274
3.12	Прочие оборотные активы	1260	7 852	12	11
	Итого по разделу II	1200	13 476 125	12 227 117	7 828 649
	БАЛАНС	1600	14 576 379	17 167 024	10 460 717

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
3.13	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	35	35	35
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
3.14	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
3.15	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(255 581)	(917 769)	(953 491)
3.15	Итого по разделу III	1300	(255 546)	(917 734)	(953 456)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.16	Заемные средства	1410	7 973 268	4 545 209	9 688 286
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 213 983	3 921 587	9 003 172
	Долгосрочные займы	14102	39 043	12 758	81 907
	Проценты по долгосрочным кредитам	14104	716 870	437 913	436 320
	Проценты по долгосрочным займам	14105	3 372	172 951	166 887
3.17	Отложенные налоговые обязательства	1420	202 575	210 059	76 272
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
3.18	Прочие обязательства	1450	4 262 220	-	-
	Итого по разделу IV	1400	12 438 063	4 755 269	9 764 558
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
3.19	Заемные средства	1510	-	-	-
3.20	Кредиторская задолженность	1520	760 176	13 329 337	1 649 278
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	362 657	7 166	15 269
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	205 961	312 801	632
	Расчеты по налогам и сборам	15203	137 586	25 835	1 670
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	6	102	469
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	-	174	313
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15209	51 800	1 736 905	1 630 924
	Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	15211	2 167	11 246 354	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
3.21	Оценочные обязательства	1540	1 633 687	152	338
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	2 393 863	13 329 489	1 649 616
	БАЛАНС	1700	14 576 379	17 167 024	10 460 717

Руководитель



Шамраев Валерий Павлович

(подпись)

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

8

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Организация

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Непубличные акционерные общества

Единица измерения:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"

Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

Частная собственность

в тыс. рублей

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710002

31122024

32691052

7743272279

71.12.2

1226716

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
4.1	Выручка	2110	6 308 393	16 097
	в том числе:		-	-
4.2	Себестоимость продаж	2120	(5 447 343)	(2 188)
	в том числе:		-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	861 050	13 909
4.3	Коммерческие расходы	2210	-	-
4.4	Управленческие расходы	2220	(1 707)	(19 217)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	859 343	(5 308)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
4.5	Проценты к получению	2320	150 701	99 628
4.5	Проценты к уплате	2330	(117 199)	(26 791)
4.5	Прочие доходы	2340	111 330	4
4.5	Прочие расходы	2350	(245 362)	(22 868)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	758 813	44 665
4.6	Налог на прибыль	2410	(96 626)	(8 943)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(139 682)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	43 056	(8 943)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	662 187	35 722

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	662 187	35 722
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Шамраев Валерий
Павлович

(расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Коды		
0710004		
31	12	2024
32691052		
7743272279		
71.12.2		
12267	16	
384		

по ОКПО

ИНН

по
ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК
"ТОРГОВЫЙ ДОМ СПУТНИК"**

Идентификационный номер налогоплательщика

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

Организационно-правовая форма / форма собственности
Непубличные акционерные общества / **Частная собственность**

Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	35	-	-	-	(953 491)	(953 456)
<u>За 2023 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	35 722	35 722
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	35 722	35 722
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	35	-	-	-	(917 769)	(917 734)
<u>За 2024 г.</u>							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	662 187	662 187
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	662 187	662 187
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	-	-	-	-	-	-
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	-	-
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	35	-	-	-	(255 581)	(255 546)

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	-	-	-	-

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2024
Организация	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"	ИНН	32691052		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7743272279		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКЕИ	12267	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	3 689 040	2 405 667
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 614 218	2 395 497
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	74 822	10 170
Платежи - всего	4120	(4 077 202)	(3 481 610)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(186 319)	(533 423)
в связи с оплатой труда работников	4122	(829)	(4 762)
процентов по долговым обязательствам	4123	(172 661)	-
налога на прибыль организаций	4124	(9 260)	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4125	(31 867)	(35 726)
вознаграждение заказчика	4126	(27 192)	(55 148)
финансирование строительства ИДП	4127	(3 533 912)	(2 744 972)
прочие платежи	4129	(115 162)	(107 579)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(388 162)	(1 075 943)
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	(2 930 250)	(2 192 377)
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	(250)	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(2 930 000)	(2 192 377)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(2 930 250)	(2 192 377)

15

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 514 232	3 472 785
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 514 232	3 472 785
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	(195 552)	(141 258)
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	(195 552)	(141 258)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 318 680	3 331 527
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	268	63 207
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	90 481	27 274
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	90 749	90 481
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель Шамраев Валерий Павлович
(подпись) (расшифровка подписи)

10 марта 2025 г.

Пояснения

к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» за 2024 год.

Бухгалтерская отчетность Акционерного общества «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» сформирована исходя из действующих стандартов бухгалтерского учета и отчетности (РСБУ).

1. Общие сведения о деятельности Общества

1.1 Полное фирменное наименование:

Акционерное общество «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

1.2 Сокращенное наименование:

АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»

1.3 Место нахождения Общества:

В отчетном году произошла смена адреса местонахождения Общества.

29.11.2024 г. внесена запись в ЕГРЮЛ об изменении адреса местонахождения Общества за ГРН 2247712472621.

Юридический адрес: 107143, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3.

Почтовый адрес: 107143, Город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Гольяново, проезд 2-й Иртышский, д. 6, стр. 3

До 29.11.2024 г.

Юридический адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3, пом. /часть ком I/19А

Почтовый адрес: 107497, Москва г, вн. тер. г. муниципальный округ Гольяново, ул. Амурская, д. 7, стр. 3, пом. /часть ком I/19А

1.4 Дата внесения сведений об Обществе в ЕГРЮЛ:

03.09.2018 за основным государственным регистрационным номером (ОГРН) 1187746788833.

Регистрирующий орган: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.

1.5 Сведения о реорганизации в отчетном периоде:

Реорганизации Общества не было

1.6 Сведения об учете в налоговом органе:

Общество состоит на учете в ИФНС России № 18 по г. Москве

Код причины постановки на учет (КПП) 771801001

1.7 Сведения об основных видах деятельности:

В отчетном периоде Общество осуществляло предпринимательскую деятельность, исполняя функции Застройщика при строительстве комплекса зданий жилого, нежилого, коммерческого, смешанного назначения, гаражей и машиномест, транспортных и инженерных сетей и сооружений, объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, расположенного по строительному адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г.

Коммерческое обозначение объекта строительства: Жилой комплекс «Кавказский бульвар 51»

Финансирование проекта осуществляется за счет кредитных и заемных средств.

Объекты инвестиционно-девелоперского проекта жилой комплекс «Кавказский бульвар 51», строительство которых осуществлялось в 2024 году:

Объект строительства	Разрешение на строительство	Разрешение на ввод в эксплуатацию
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, ДОО на 250 мест, Этап 3.2 б	№ 77-05-021113-2023 от 28.09.2023	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 1-я оч., этап 2, корп. 1.5, 1.6 с подземным паркингом на 133 м/м	№ 77-215000-019934-2021 от 23.12.2021	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 3-я оч., корп. 3.2, 3.4 с подземным паркингом	№ 77-05-021857-2024 от 13.12.2024	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, 3-я оч., корп. 3.1-3.4 с подземным паркингом на 200 м/м	№ 77-05-021857-2024 от 13.12.2024	-
г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51, СОШ на 900 мест, Этап 3.2 в	№ 77-05-021586-2024 от 02.07.2024	-

Коды основных отраслевых направлений деятельности согласно ОКВЭД: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (ОКВЭД 71.12.2)

1.8 Среднегодовая численность работающих за отчетный период: 4 (четыре) чел.

1.9 Состав членов исполнительных и контрольных органов:

Единоличный исполнительный орган - Генеральный директор Шамраев Валерий Павлович, назначен решением единственного акционера б/н от 01.12.2020 г., со 02.12.2020 г. сроком на 5(пять) лет.

Ведение бухгалтерского учета осуществляется специализированной организацией ПАО "ПСК-Специализированный застройщик" по договору возмездного оказания бухгалтерских услуг № Д1006427/20 от 01.10.2020 г.

1.10 Сведения о Филиалах (представительствах):

Общество не имеет филиалов

1.11. Сведения об обособленных подразделениях:

Общество не имеет обособленных подразделений

1.12. Сведения о программе, в которой ведется учет:

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.13. Сведения об Отчетности:

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из правил, действующих в РФ в области бухгалтерского учета и отчетности. Отчетность организации составлена в тыс. руб.

1.14. Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

Общество с ограниченной ответственностью "Аудит. Оценка. Консалтинг"

Место нахождения: 111116, Москва, ул. Авиамоторная, дом 6, строение 8, этаж 2, комн.7

1.15. Сведения о чрезвычайных фактах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

1.16 Информация об Уставном капитале:

Уставный капитал Общества составляет 35 000 (Тридцать пять тысяч рублей). Структура Уставного капитала Общества, следующая:

Период	Наименование акционера	Номинальная стоимость доли, в рублях	Размер доли в уставном капитале, в процентах
05.08.2020 г. по настоящее время	ПИК-НВЕСТПРОЕКТ ООО	35 000	100
ИТОГО	-	35 000	100

Общество не производило в отчетном периоде дополнительную эмиссию обыкновенных акций. Общество также не имело ценных бумаг, условиями выпуска которых предусматривалась их конвертация в дополнительное количество обыкновенных акций, и не было какого-либо события, связанного с увеличением количества обыкновенных акций. Поэтому Общество не составляет расчет разводненной прибыли на акцию.

Количество акций, выпущенных акционерным обществом и полностью оплаченных: 35 000 шт., номинальной стоимостью 1(один) рубль каждая.

Реестродержатель АО ВТБ Регистратор (ОГРН 1045605469744)

2. Раскрытие информации об Учетной политике

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией. Учет ведется с применением автоматизированной системы ТУС (Типовая учетная система), разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3 с целью своевременного и правильного отражения показателей финансово-хозяйственной деятельности, а также формирования бухгалтерской и

налоговой отчетности в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Учетная политика предприятия по бухгалтерскому и налоговому учету была утверждена приказом № 2 от «29» декабря 2023 года. Учетная политика действует начиная с 01 января 2024 г.

Учетная политика призвана:

- продекларировать основные допущения, требования и подходы к ведению учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить единство методики при организации и ведении учетного процесса (включая составление отчетности);
- обеспечить достоверность подготавливаемой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательствами хозяйственные операции Общества.

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период признается сумма, отношение к валюте баланса составляет не менее 5 процентов.

Учетная политика Общества сформирована на основе следующих допущений:

- активы и обязательства Общества существуют отдельно от активов и обязательств собственника и активов и обязательств других организаций (допущение имущественной обособленности);
 - Общество планирует продолжить свою деятельность в будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке (допущение непрерывности деятельности);
 - выбранная учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому (допущение последовательности применения учетной политики);
 - факты хозяйственной деятельности Общества относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами (допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности – ведение учета методом начисления).
- учетная политика Общества предполагает соблюдение требований полноты, осмоторительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

В течение 2024 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Основные положения

Учет нематериальных активов

Учет нематериальных активов (далее –

НМА) ведется в соответствии с ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы», утвержденным приказом Минфина России от 30.05.2022г. №86н.

Общество не учитывает в составе нематериальных активов объекты стоимостью менее 100 тыс. руб. Расходы на приобретение (создание) указанных активов признаются в составе расходов по обычным видам деятельности.

Общество классифицирует НМА по следующим видам:

- лицензии;
- неисключительные права на программы.

После признания оценка НМА производится по первоначальной стоимости.

Амортизация НМА начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода НМА в эксплуатацию, и заканчивается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия.

Амортизация начисляется линейным методом.

Общество отражает изменение учетной политики альтернативным способом согласно п. 53 ФСБУ 14/2022 «Нематериальные активы».

Учет Основных средств

Учет основных средств (далее - ОС) ведется в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденным Приказом Минфина России от 17.09.2020 N 204н.

Актив принимается Обществом к бухгалтерскому учету в качестве ОС, если в отношении такого актива одновременно выполняются следующие условия (п.4 ФСБУ 06/2020):

- имеет материально-вещественную форму;
- предназначен для использования Обществом в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд;
- предназначен для использования Обществом в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- способен приносить Обществом экономические выгоды (доход) в будущем.

Актив относится к ОС, если его стоимость больше 100 000 (ста тысяч) рублей. При этом активы в группах «Здания», «Сооружения», «Земельные участки», «Транспортные средства» признаются в составе ОС (как существенные активы) вне зависимости от стоимостного критерия (п.5 ФСБУ 06/2021).

Актив, удовлетворяющий условиям п.4 ФСБУ 6/2020, первоначальной стоимостью до 100 000 (сто тысяч рублей включительно), признается несущественным активом.

Затраты на приобретение, создание несущественных активов признаются расходами периода, в котором такие активы приобретены (сформирована стоимость ОС). Контроль за наличием и движением несущественных активов ведется на забалансовом счете «МЦ» по местам хранения, использования и материально ответственным лицам (п. 5 ФСБУ 6/2020).

Основные средства учитываются по первоначальной стоимости.

Амортизация начисляется линейным способом.

Основные средства, приобретенные для предоставления за плату во временное пользование, отражаются в составе доходных вложений в материальные ценности.

Учет капитальных вложений

Учет капитальных вложений ведется Обществом в соответствии с требованиями федерального стандарта 26/2020 «Капитальные вложения» в редакции приказа Минфина России от 30.05.2022г. №87н.

Капитальные вложения классифицируются Обществом на следующие виды:

- капитальные вложения в основные средства;
- капитальные вложения в нематериальные активы.

Капитальные вложения в основные средства делятся на следующие группы:

- строительство объектов ОС;
- приобретение объектов ОС.

Капитальные вложения в нематериальные активы на группы не делятся.

Капитальные вложения исследуются на обесценение при наличии признаков устаревания или порчи.

Изменение с 2024 года учетной политики в части учета капитальных вложений в нематериальные активы отражается в отчетности в упрощенном порядке.

Учет запасов

Учет Запасов ведется в соответствии с требованиями Федерального стандарта по бухгалтерскому учету «Запасы» ФСБУ 05/2019, утвержденного Приказом Минфина РФ № 180н от 15.11.2019г.

Общество отражает последствия изменения учетной политики в связи с началом применения ФСБУ 5/2019 перспективно (п.47 ФСБУ 5/2019).

Общество классифицирует Запасы на следующие виды (п.3, п. 5 ФСБУ 5/2019):

- Материалы, в т.ч. строительные материалы, включая оборачиваемые, покупные полуфабрикаты и комплектующие изделия, конструкции, детали и другие аналогичные ценности, предназначенные для использования при производстве продукции, выполнении работ, оказании услуг;
- Готовая продукция, предназначенная для продажи в ходе обычной деятельности организации, товары для перепродажи, товары отгруженные;
- Незавершенное производство
- Прочие запасы.

Единицей учета Запасов является номенклатурный номер материального запаса (п. 6 ФСБУ 5/2019).

Материалы (далее – МПЗ) отражаются в бухгалтерском учете по фактической себестоимости на счете 10 «Материалы». Оценка МПЗ при их выбытии осуществляется по средней себестоимости. При распределении НДС на облагаемую и не облагаемую часть, при поступлении материалов (счет 10), НДС (согласно коэффициенту распределения, который определяется ежеквартально в зависимости от выручки, не облагаемой НДС) не принимаемый к вычету увеличивает стоимость материалов.

Товары, учитываются по фактической себестоимости на счетах 41 «Товары». Учет товаров осуществляется в количественном и стоимостном показателях.

Готовая продукция, учитывается по фактической себестоимости на счете 37 и 19.37.

В составе незавершенного производства учитываются:

- расходы, связанные с осуществлением инвестиционно-девелоперской деятельности Общества, учитываемые на счете 36.01 и 19.36;
- остатки по счетам 60.02 и 76.05 в части авансов, выданных под реализацию инвестиционных девелоперских проектов (далее ИДП);
- остатки по счетам 20, 44;
- недвижимость для строительства (объекты недвижимости и земельные участки, учитываемые на счете 08, приобретенные для последующего сноса и осуществления нового строительства).

Учет ИДП

Общество может участвовать в инвестиционно-девелоперском проекте (далее ИДП) в качестве Застройщика, Инвестора, Соинвестора.

Затраты Общества по строительству в рамках инвестиционных договоров, договоров долевого участия и связанные с получением доходов от инвестиционной деятельности группируются на счете 36 «Затраты по ИДП» с последующим формированием стоимости активов к продаже и затрат по целевому финансированию строительства по договорам долевого участия в разрезе объектов, которые после окончания строительства должны быть переданы Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

Стоимость объекта строительства (объекта ИДП, отдельно стоящего корпуса) формируется по статьям:

- прямые затраты по объекту ИДП;
- прямые распределяемые затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому подлежащие распределению на объект ИДП (общеплощадочные, микрорайонные, очередные, общедомовые);

- затраты на строительство встроенных в объект ИДП и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, подлежащие распределению на объект ИДП (расходы на СКБ);
- прочие обременения в соответствии с инвестиционным контрактом;
- затраты по объектам недвижимости, подлежащим передаче Администрации на основании инвестиционного контракта (доля города в натуральном выражении).

Учет затрат на возведение объектов ИДП и создание объектов недвижимости у Общества ведется в разрезе статей расходов по ИДП и объектов ИДП.

Прямые затраты по объектам ИДП группируются на счете 36.01.1 «Прямые затраты по объектам ИДП».

При возведении нескольких корпусов на строительной площадке Общество несет прямые затраты по корпусу (объекту ИДП), а также затраты по строительной площадке, микрорайону, очереди, дому которые не относятся к конкретному корпусу и подлежат распределению между корпусами (объектами ИДП).

Также на отдельных объектах ИДП учитываются затраты на возведение следующих инженерных объектов:

- участки магистральных сетей (часть сети определенного типа, которая строится и/или планируется к строительству в рамках определенного договора);
- отдельно стоящие инженерные объекты и сооружения;
- сети и благоустройство к каждому корпусу (за исключением сетей и благоустройства к объектам СКБ).

Общество признает возмещаемыми за счет средств участников долевого строительства все расходы, формирующие себестоимость строительства по ДДУ (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Распределение затрат по бюджету проекта по общеплощадочным, микрорайонным, очередным, общедомовым расходам между объектами ИДП, производится пропорционально доле общей площади каждого объекта ИДП в общей площади совокупности всех не сданных объектов ИДП на площадке, микрорайоне, очереди и доме соответственно. Площади определяются в соответствии с экспликацией помещений, проектной декларацией и заключенными договорами участия в долевом строительстве.

В целях расчета, в общую площадь всех объектов ИДП в застройке не включаются площади встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта, отдельно стоящих паркингов.

Под общей площадью объекта ИДП понимается полезная площадь корпуса, имеющая коммерческое назначение, которая считается как площадь объектов недвижимости, входящих в данный объект ИДП, без учета площадей общего пользования – лестничных маршей, лифтовых шахт, чердачных и подвальных помещений и т.д.

При следующем распределении общеплощадочных, микрорайонных, очередных, общедомовых расходов на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов по бюджету используется общая сумма расходов на уровне строительной площадки, микрорайона, очереди и дома за весь период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Затраты на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов социально-культурного быта (СКБ) распределяются между всеми объектами ИДП пропорционально доле жилой площади объекта ИДП и апартаментов в жилой площади и апартаментов всех объектов ИДП в застройке.

В инвестиционную стоимость отдельно стоящих объектов СКБ включаются только прямые затраты Общества по объекту СКБ. В инвестиционную стоимость встроенного объекта СКБ включаются прямые затраты Общества по встроенному объекту СКБ и затраты по объекту ИДП (корпус), в который встроен объект СКБ, распределенные пропорционально отношению площади объекта обременения (СКБ) к общей площади корпуса (с учетом встроенного СКБ).

При следующем распределении расходов на строительство встроенных и отдельно стоящих объектов СКБ на входящие в застройку объекты ИДП, в качестве распределяемой суммы расходов используется общая сумма расходов по СКБ за период реализации ИДП, за вычетом суммы, ранее списанной на принятые (рассчитанные) Обществом корпуса.

Накопленные прямые расходы по объектам ИДП распределяются по видам недвижимости.

Затраты общеплощадочные, микрорайонные, очередные распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, нежилые помещения, апартаменты, встроенное коммерческое СКБ.

Затраты общедомовые распределяются по видам недвижимости: жилая часть объекта строительства, апартаменты, кладовые помещения, нежилые помещения, гаражи, мото и машино-места.

Распределение расходов по видам недвижимости производится пропорционально площади всех объектов недвижимости соответствующего вида в общей площади всего объекта ИДП.

Под площадью объекта недвижимости понимается полезная (продаваемая) площадь конкретного помещения по результатам обмеров БТИ, без учета площади мест общего пользования – лестничные марши, лифтовые шахты, чердачные и подвальные помещения и т.д.

По итогам распределения затраты списываются со счета 36.01 «Фактические Затраты по ИДП» на счет 36.02 «Затраты по видам ИДП».

После произведенного распределения расходов Общество переводит объекты недвижимости:

- на счет 37.01 «Себестоимость ИДП по ДКП» - по объектам, предназначенным для продажи;
- на счет 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» - по объектам, предназначенным для передачи Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства.

После определения стоимости строительства производится передача объектов недвижимости Инвесторам (Соинвесторам), Участникам долевого строительства. На дату подписания Акта исполнения обязательств по договору инвестирования (соинвестирования), Передаточного акта о передаче объекта долевого строительства фактическая себестоимость объектов недвижимости списывается со счета 37.02 «Себестоимость ИДП по ДДУ» и «Себестоимость ИДП по ДКП» в дебет счета 76.06 «Расчеты с прочими покупателями и заказчиками».

Учет Доходов и Расходов

Доходы Общества в зависимости от их характера, условия получения и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- доходы от обычных видов деятельности;
- прочие доходы.

К доходам от обычных видов деятельности Общества относятся:

- вознаграждение застройщика по договору долевого участия и/или по инвестиционному договору;
- доходы от реализации объектов недвижимости (в виде готовой продукции и/или товаров);
- доходы от реализации работ, услуг по строительным объектам;
- доходы от сдачи имущества в аренду/субаренду;
- доходы от реализации прочих товаров;
- доходы от реализации прочих работ, услуг.

Учет доходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденного приказом Минфина РФ № 32н от 06.05.1999г, учет доходов от продажи товаров (объектов недвижимости) – в соответствии с МСФО (IAS) 18 «Выручка». Применение международного стандарта обусловлено предоставлением более широкого и менее формального набора условий, чем перечень условий признания выручки при продаже недвижимости, предусмотренный требованиями российского законодательства.

По МСФО (IAS) 18 «Выручка» моментом признания выручки от продажи товаров (работ, услуг, включая объекты недвижимости) является дата:

- передачи покупателю значительных рисков на предмет продажи;
- отказ от участия в управлении в той степени, которая обычно ассоциируется с правом собственности, и от контроля за проданным;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят продавцу.

Согласно российскому законодательству, помимо указанных условий для признания выручки от продажи недвижимости необходима регистрация покупателем права собственности на объект.

Общество определяет момент признания выручки от продажи объектов недвижимости по дате акта приема-передачи.

При отсутствии акта приема-передачи выручка от реализации объектов недвижимости признается на более раннюю из дат:

- даты вступления в силу решения суда по объектам недвижимости, право собственности на которые признано на основании решения суда, но еще не зарегистрировано в законодательном порядке.
- даты регистрации права собственности на приобретателя объекта недвижимости, указанной в выписках из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При возведении объектов недвижимости с привлечением средств Инвесторов, Соинвесторов, Участников долевого строительства по инвестиционным договорам, договорам долевого участия в строительстве, доходом/убытком признается разница между суммой средств целевого финансирования и стоимостью строительства объекта инвестирования для Общества (ст.1 Закона 214-ФЗ).

Финансовый результат в виде экономии (разницы) определяется после завершения всех работ и затрат, связанных со строительством ИДП (корпусу в целом), с учетом положительных и отрицательных разниц по отдельным ДДУ и отражается на счетах учета выручки (расходов) по обычным видам деятельности.

В бухгалтерском учете применяется метод определения доходов (выручки) от продажи товаров, (работ, услуг) в соответствии с допущением временной определенности фактов хозяйственной деятельности (принцип начисления), то есть вне зависимости от поступления денежных средств или иного имущества в оплату за проданный товар.

Доход от реализации ценных бумаг признается на дату регистрации в реестре ценных бумаг, либо на дату, определенную договором. Права по бездокументарным акциям переходят к приобретателю с момента внесения лицом, осуществляющим учет прав на акции, соответствующей записи по счету приобретателя (п. 2 ст. 149.2 ГК РФ).

Доход от реализации имущественных прав признается на дату регистрации в едином государственном реестре юридических лиц, либо на дату, определенную договором.

Доход от уступки права требования, вытекающего из договора долевого участия в строительстве, признается на дату государственной регистрации договора уступки права требования.

Прочими признаются доходы в виде процентов по займам выданным, депозитам, размещенным в финансовых организациях, связанные с участием в уставных капиталах других организаций, от продажи основных средств и иных активов, а также штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров, безвозмездное получение активов, прибыль прошлых лет, суммы списанной кредиторской и дебиторской задолженности, курсовые и суммовые разницы и др. доходы.

Учет расходов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99, утвержденного Приказом Минфина РФ № 33н от 06.05.1999г.

Расходы Общества в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности Общества подразделяются на:

- расходы по обычным видам деятельности;
- прочие расходы.

Бухгалтерский учет расходов ведется по видам деятельности. Обеспечивается отдельный учет собственных затрат и затрат, осуществляемых в рамках целевого финансирования объектов ИДП.

К расходам по обычным видам деятельности Общества относятся:

- расходы, формирующие себестоимость оказываемых работ, услуг, выпуска готовой продукции;
- коммерческие расходы;
- управленческие расходы;
- прочие прямые расходы;

Расходы признаются в том периоде, в котором имели место независимо от даты поступления денежных средств.

Инвестиционные издержки по ИДП, признаются прямыми затратами при оказании услуг Застройщика, группируются на субсчетах 44.04, 44.03 и списываются в уменьшение вознаграждения Застройщика. В Отчете о финансовых результатах данные расходы отражаются в строке 2120 "Себестоимость продаж".

В периодах отсутствия выручки по указанным производственным видам деятельности суммы таких расходов на конец месяца образуют дебетовое сальдо на счете 44.03 и 44.04 и формируют стоимость незавершенного производства.

Расходы, отличные от расходов по обычным видам деятельности, считаются прочими расходами.

Прочими расходами Общества являются: расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты); проценты, уплачиваемые Обществом за предоставление в пользование денежных средств (кредитов, займов), за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива; расходы, связанные с оплатой услуг, оказываемых кредитными организациями; отчисления в оценочные резервы, создаваемые в соответствии с правилами бухгалтерского учета (резервы по сомнительным долгам, под обесценение вложений в ценные бумаги и др.), а также резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности; штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров; возмещение причиненных Обществом убытков; убытки прошлых лет, признанные в отчетном году; суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания; вклады в имущество дочерних обществ в сумме превышения над пропорциональной долей Общества в уставном капитале дочернего общества (п. 2 ст. 27 Закона об ООО); курсовые разницы и другие расходы.

Доходы и расходы Общества показываются развернуто.

Учет кредитов и займов

Учет займов и кредитов Общества производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина России от 06.10.2008 N 107н.

Задолженность по полученным кредитам и займам подразделяются в зависимости от срока погашения согласно условиям договора на:

- краткосрочные - сроком менее 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочные - сроком более 12 месяцев после отчетной даты.

В случае, когда по условиям договора до возврата основной суммы долга по состоянию на отчетную дату остается менее 12 месяцев, то долгосрочная задолженность переводится в краткосрочную. В случае заключения соглашений о продлении срока возврата задолженности более чем, через 12 месяцев после отчетной даты, краткосрочная задолженность переводится в долгосрочную.

В расходы предприятия по заемным средствам включаются:

- проценты, причитающиеся к оплате займодавцам (кредиторам) по полученным займам (кредитам);
- проценты, дисконт по причитающимся к оплате векселям и облигациям;
- накопленный купонный доход;
- дополнительные расходы, произведенные в связи с получением займов (кредитов), выпуском и размещением заемных обязательств.

Расходы по займам признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива.

Проценты, по целевым займам и кредитам, полученные для целей реализации Инвестиционно-девелоперских проектов в рамках Федерального закона от 30.12.2004г № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», причитающиеся к оплате займодавцу (кредитору), включаются в стоимость Объекта ИДП при наличии следующих условий:

- расходы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- расходы по займам, связанные с приобретением, сооружением и (или) изготовлением Объекта ИДП, подлежат признанию в бухгалтерском учете;
- начаты работы по приобретению, сооружению и (или) изготовлению Объекта ИДП (поданы документы на получение РНС или получено РНС, или получено разрешенное использование по земельному участку под строительство).

Для начисления процентов используется счет 36.66.1 «Проценты по целевым кредитам по ИДП». После получения РНВ на определенный Объект ИДП, проценты прекращают включаться в стоимость данного Объекта ИДП с первого числа месяца, следующего за месяцем получения РНВ.

После получения РНВ на все Объекты ИДП по проекту в целом, проценты начисляются на счет 91 «Прочие расходы».

Учет оценочных обязательств, условные обязательства и активы

Учет оценочных обязательств, условных обязательств и условных активов Общества производится в соответствии с требованиями ПБУ 8/2010. «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы», утвержденного Приказом Минфина № 167н от 13.12.2010г.

Общество признает оценочные обязательства:

- по оплате отпусков;
- по выплате ежегодного вознаграждения по итогам работы за год;

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

- у Общества существует обязанность, явившаяся следствием прошедших событий ее хозяйственной жизни, исполнения которой Общество не может избежать. В случае, когда у Общества возникают сомнения в наличии такой обязанности, Общество признает оценочное обязательство, если в результате анализа всех обстоятельств и условий, включая мнения экспертов, более вероятно, чем нет, что обязанность существует;
- уменьшение экономических выгод Общества, необходимое для исполнения оценочного обязательства, вероятно;
- величина оценочного обязательства может быть обоснованно оценена.

Оценочное обязательство отражает сумму расходов, которые понадобятся, чтобы погасить обязательства.

Прочее

При раскрытии информации об активах и обязательствах в бухгалтерской отчетности за отчетный период существенной признается сумма, отношение которой к общему балансу составляет не менее 5 процентов.

3. Комментарии к существенным статьям Бухгалтерского баланса

Используемые сокращения:

БУ – бухгалтерский учет

НУ – налоговый учет

ИДП – инвестиционно-девелоперский проект

НДС – налог на добавленную стоимость

МПЗ – материально-производственные запасы

ДКП – договор купли-продажи

ПДКП – предварительный договор купли-продажи

ОНА- отложенные налоговые активы

ОНО – отложенные налоговые обязательства

УК – уставный капитал

ПО – программное обеспечение
 ППА – права пользования предметом аренды

Внеоборотные активы

3.1. Нематериальные активы (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.2. Расшифровка стр. 1150 «Основные средства» (тыс. руб.)

Основные средства (строка 1150)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Здания и сооружения, в том числе:	-	-	9 321
первоначальная стоимость	-	-	288 929
накопленная амортизация	-	-	(279 608)
Офисное оборудование, в том числе:	-	31	92
первоначальная стоимость	247	247	247
накопленная амортизация	(247)	(216)	(155)
ИТОГО	-	31	9 413

Движение Основных средств за отчетный период

Основные средства (движение)	Поступило	Выбыло	Переоценка	Убыток от обесценения
Офисное оборудование	(31)	-	-	-
Офисное оборудование накопленная амортизация	(31)	-	-	-
ППА	116	116	-	-
ППА первоначальная стоимость	219	219	-	-
ППА накопленная амортизация	(103)	(103)	-	-

Арендованные основные средства на счете 001 (тыс. руб.)

Арендодатель	Объект / Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4947	1 185 341
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4948	1 821
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4949	26 066
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4950	483
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4951	337

Арендодатель	Объект / Кадастровый номер	Кадастровая стоимость
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4947	1 185 341
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4948	1 821
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4949	26 066
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4953	135 540
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4954	145 092
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4956	65 288
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4957	35 285
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4958	108 169
Департамент городского имущества города Москвы	Земельный участок 77:05:0005006:4959	60 072
2-й ИРТЫШСКИЙ АО	Помещение по адресу г. Москва, 2-й Иртышский проезд, д. 6, стр. 3, 1-й этаж, ком 14, 7 м2	20
Итого:	-	1 763 455

3.3. Расшифровка стр. 1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.4. Расшифровка стр. 1170 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Долгосрчные финансовые вложения (строка 1170)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Паи и акции	250	-	-
Предоставленные займы	625 000	4 500 443	2 308 066
ИТОГО	625 250	4 500 443	2 308 066

Признаки обесценения финансовых вложений отсутствуют. Резервы под обесценение финансовых вложений не создавались.

Движение Долгосрочных финансовых вложений за отчетный период

Долгосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Паи и акции	250	-	-
Предоставленные займы	-	3 875 443	-
ИТОГО	250	3 875 443	-

3.5. Расшифровка стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» (тыс.руб.)

Отложенные налоговые активы (строка 1180)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Убытки от основной деятельности	267 924	354 021	273 081
Оценочные обязательства и резервы	33 592	30	68
Резервы сомнительных долгов	-	421	394
Прочие расходы (проценты по займам)	173 489	84 961	41 045
ИТОГО	475 005	439 433	314 588

3.6. Расшифровка стр. 1190 «Прочие внеоборотные активы» (тыс. руб.)

Объект учета отсутствует.

Оборотные активы

3.7. Расшифровка стр. 1210 «Запасы» (тыс. руб.)

Запасы (строка 1210)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Готовая продукция и товары для перепродажи	263 971	-	-
Незавершенное производство, в том числе:	6 083 962	11 972 931	7 726 346
Затраты на проектирование и строительство	3 078 216	8 855 402	5 469 453
НДС по затратам на проектирование и строительство	296 397	915 112	475 542
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	2 709 349	2 202 417	1 780 393
Недвижимость для строительства	-	-	958

ИТОГО	6 347 933	11 972 931	7 726 346
--------------	------------------	-------------------	------------------

Движение Запасов за отчетный период

Движение Запасов	Поступило	Выбыло
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	9	9
Готовая продукция и товары для перепродажи	12 349 845	12 085 874
Затраты на проектирование и строительство	7 710 224	13 487 410
НДС по затратам на проектирование и строительство	534 169	1 152 884
Авансы поставщикам и подрядчикам, связанные со строительством	9 506 955	9 000 023
ИТОГО	30 101 202	35 726 200

3.8. Расшифровка стр. 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям» (тыс. руб.)

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (строка 1220)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС предъявленный по строительным затратам	6 086	-	-
ИТОГО	6 086	-	-

3.9. Расшифровка стр. 1230 «Дебиторская задолженность» (тыс. руб.)

Дебиторская задолженность (строка 1230)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, краткосрочная	15	336	813
Резерв по сомнительным долгам (поставщики)	-	(331)	(331)
Покупатели и заказчики, краткосрочная	45 617	2 032	2 288
Резерв по сомнительным долгам (покупатели)	-	(1 773)	(1 639)
Налоги и сборы	4 121	184	84
Прочие дебиторы, краткосрочная	112 010	3 628	73 803
Прочие дебиторы, долгосрочная	56 122	159 617	-
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве, краткосрочная	177	-	-
ИТОГО	218 061	163 694	75 018

Резервы по сомнительным долгам по расчетам с поставщиками и подрядчиками, покупателями и

заказчиками за отчетный период представлены в таблице:

тыс. руб.

Наименование	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Остаток на начало периода	2 103	1 969	694
Признание	97	135	1 279
Погашение	-	-	5
Списание	2 200	-	-
Остаток на конец периода	-	2 103	1 969

В отчетном периоде списана дебиторская задолженность в размере 2 200 тыс. руб. за счет ранее созданного резерва.

3.10. Расшифровка стр. 1240 «Финансовые вложения» (тыс. руб.)

Финансовые вложения (строка 1240)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Займы	6 805 443	-	-
ИТОГО	6 805 443	-	-

Движение Краткосрочных финансовых вложений за отчетный период

Краткосрочные финансовые вложения (движение)	Поступило	Выбыло	Изменение резерва
Займы	6 805 443	-	-
ИТОГО	6 805 443	-	-

3.11. Расшифровка стр. 1250 «Денежные средства и денежные эквиваленты» (тыс. руб.)

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Депозитные счета	-	-	26 900
Расчетные счета	90 749	90 480	374
ИТОГО	90 749	90 480	27 274

3.12. Расшифровка стр. 1260 «Прочие оборотные активы» (тыс. руб.)

Прочие оборотные активы (строка 1260)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расходы будущих периодов по маркетинговым мероприятиям	7 841	-	-
Право использования программы для ЭВМ	11	11	11
ИТОГО	7 852	12	11

Капитал

3.13. Расшифровка стр. 1310 «Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)» (в тыс. руб.)

Участники / акционеры	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО	35	35	35
ИТОГО	35	35	35

На 31.12.2024 уставный капитал оплачен полностью.

3.14.Расшифровка стр. 1350 «Добавочный капитал (без переоценки)» (в тыс. руб.)

Объекты учета отсутствуют.

3.15. Расшифровка раздела «Капитал» (в тыс. руб.)

Показатель	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Уставный капитал	35	35	35
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток), в том числе:	(255 581)	(917 769)	(953 491)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	(917 769)	(953 491)	(784 886)
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	662 187	35 722	(168 605)
Стоимость чистых активов	(255 546)	(917 734)	(953 456)

Долгосрочные обязательства

3.16.Расшифровка стр. 1410 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Заемные средства (строка 1410)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Долгосрочные займы	39 043	12 758	81 907
Долгосрочные кредиты	7 213 983	3 921 587	9 003 172
Проценты по долгосрочным займам	3 372	172 951	166 887
Проценты по долгосрочным кредитам	716 870	437 913	436 320
ИТОГО	7 973 268	4 545 209	9 688 286

Кредитные средства по Договору об открытии кредитной линии № 38В0081 от 02.08.2021 с ПАО «Сбербанк» предоставлены Обществу для финансирования затрат на строительство объектов инвестиционно-девелоперского проекта жилого комплекса «Кавказский бульвар, 51» по строительному адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г.

В 2024г. начислены проценты по займам и кредитам в сумме 282 040 тыс. руб.

3.17.Расшифровка стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» (тыс. руб.)

Отложенные налоговые обязательства (строка 1420)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Основные средства	-	-	1 864
Прочие расходы	202 575	210 059	74 408
ИТОГО	202 575	210 059	76 272

3.18. Расшифровка стр. 1450 «Прочие обязательства» (тыс. руб.)

Прочие обязательства (строка 1450)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами (долгосрочные)	4 262 220	-	-
ИТОГО	4 262 220	-	-

Краткосрочные обязательства

3.19.Расшифровка стр. 1510 «Заемные средства» Бухгалтерского баланса

Объекты учета отсутствуют.

3.20.Расшифровка стр. 1520 «Кредиторская задолженность» (тыс. руб.)

Кредиторская задолженность (строка 1520)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	362 657	7 166	15 269
Расчеты с покупателями и заказчиками	205 961	312 801	632
Налоги и сборы	137 586	25 835	1 670
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	6	102	469
Расчеты с персоналом по оплате труда	-	174	313
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	51 800	1 736 905	1 630 924
Расчеты по договорам участия в долевом строительстве	2 167	11 246 354	-
ИТОГО	760 176	13 329 337	1 649 278

3.21.Расшифровка стр. 1540 «Оценочные обязательства» (тыс. руб.)

Оценочные обязательства (строка 1540)	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства по вознаграждениям	14	117	260
Оценочные обязательства по страховым взносам	4	35	78
Резерв на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание	1 499 320	-	-
Резервы предстоящих расходов прочие	134 349	-	-
ИТОГО	1 633 687	152	338

4. Комментарии к Отчету о финансовых результатах

4.1.Расшифровка стр. 2110 «Выручка» (тыс.руб)

В 2024 году Общество получало выручку от осуществления следующих основных видов деятельности: реализация объектов недвижимости по введенным корпусам по договорам участия в долевом строительстве и договорам купли-продажи.

Выручка	2024 год	Доля в общем объеме %	2023 год	Доля в общем объеме %
Доходы от реализации жилых помещений	5 834 469	92,49	-	-
Доходы от реализации нежилых помещений	199 388	3,16	-	-
Доходы от реализации кладовых помещений	31 485	0,5	-	-
Доходы от реализации гаражей	243 051	3,85	-	-
Выручка от сдачи помещений в аренду	-	-	16 097	100

ИТОГО	6 308 393	100	16 097	100
--------------	------------------	------------	---------------	------------

4.2. Расшифровка стр. 2120 «Себестоимость продаж» (в тыс. руб.)

Себестоимость продаж	2024 год	2023 год
Себестоимость жилых помещений	(2 157 086)	-
Себестоимость нежилых помещений	(34 602)	-
Себестоимость кладовых помещений	(15 912)	-
Себестоимость гаражей	(85 635)	-
Прочие прямые расходы по объектам недвижимости и ИДП	(3 154 108)	-
Себестоимость прочих работ и услуг	-	(2 188)
ИТОГО	(5 447 343)	(2 188)

4.3. Расшифровка строки 2210 «Коммерческие расходы» (в тыс.руб.)

Объекты учета отсутствуют.

4.4. Расшифровка стр. 2220 «Управленческие расходы» (в тыс. руб.)

Управленческие расходы	2024 год	2023 год
Услуги по техническому и сервисному обслуживанию ОС	-	(340)
Аренда офисных площадей	(155)	
Резервы по отпускам	(27)	(299)
Бухгалтерские и финансовые услуги	(1055)	(1037)
Услуги охраны и службы безопасности	-	(2 187)
Страховые взносы	(87)	(847)
Заработная плата	(286)	(2 904)
Амортизация ОС	(31)	(9 382)
Налог на имущество	-	(1 868)
Прочие расходы	(66)	(353)
ИТОГО	(1 707)	(19 217)

Расходы по обычным видам деятельности по элементам затрат (в тыс. руб.):

Элементы затрат	2024 год	2023 год
Материальные затраты	9	8
Себестоимость проданных товаров	2 293 235	-
Расходы на оплату труда	307	3 134
Отчисления на социальные нужды	93	916
Амортизация	134	9 425
Прочие расходы	3 155 272	7 922
ИТОГО	5 449 050	21 405

4.5. Расшифровка стр. 2310-2350 «Прочие доходы и расходы» (в тыс. руб.)

Прочие доходы и расходы	2024 год	2023 год
Проценты к получению, в том числе:	150 701	99 628
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	111 798	89 458
Проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке	38 903	10 170
Проценты к уплате, в том числе:	(117 199)	(26 791)
Проценты за предоставление в пользование денежных средств по договорам займа	(107 384)	-
Проценты за получение в пользование денежных средств по кредитным договорам	(9 806)	(26 790)
Процентные расходы	(9)	(1)
Прочие доходы, в том числе:	111 330	4
Списание суммы задолженности с истекшим сроком исковой давности, нереальной для взыскания задолженности	46	-
Прочие внереализационные доходы	111 284	4
Прочие расходы, в том числе:	(245 362)	(22 868)
Штрафы, пени, неустойки к уплате	(44)	(108)
Расходы на экспертизу по судебным делам	(34 581)	-
Прочие расходы, связанные с реализацией объектов недвижимости	(853)	-
Расходы на услуги банков	(198)	(22 580)
Резерв по сомнительным долгам	(97)	(135)
Резервы, создаваемые в связи с признанием условных фактов хозяйственной деятельности	(134 349)	-
НДС по списанной кредиторской задолженности	(13 093)	-
Судебные издержки	(62 120)	-
Прочие внереализационные расходы	(27)	(45)

4.6. Расшифровка стр. 2410 «Налог на прибыль» (в тыс. руб.)

У Общества в отчетном периоде возникали постоянные и временные разницы, повлекшие корректирование условного расхода (условного дохода) по налогу на прибыль в целях определения текущего налога на прибыль.

Вид актива и обязательства	Эффект изменения Сумма	Налог на прибыль	Вид ОНО/ОНА/ПНО/ПНА
Прибыль до налогообложения	758 813		
Расходы будущих периодов	(488 529)	(97 706)	ОНА
Оценочные обязательства и резервы	134 216	26 843	ОНА
Резервы сомнительных долгов	(2 103)	(421)	ОНА

Убытки прошлых лет	(209 881)	(41 976)	ОНА
Прочие расходы	269 151	53 830	ОНА
Прочие расходы	239 997	47 999	ОНО
Текущий налог на прибыль (стр. 2411)		(139 682)	
Пересчет по ставке 25%		95 001	ОНА
Пересчет по ставке 25%		(40 515)	ОНО
Отложенный налог на прибыль (стр. 2412)		43 056	

Базовая прибыль (убыток) на акцию.

Базовая прибыль (убыток) на акцию отражает часть прибыли (убытка) отчетного года, причитающейся акционерам – владельцам обыкновенных акций. Она рассчитана как отношение базовой прибыли за отчетный год к средневзвешенному количеству обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года.

При расчете средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении в течение отчетного года учитывалось, что акции АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» не выкупались (приобретались).

Наименование	2024	2023
Базовая прибыль (убыток) за отчетный год, тыс. рублей (стр. 2400)	662 887	35 722
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, штук	35 000	35 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб.	18,9196	1,0206

5. Прочие пояснения к бухгалтерской финансовой отчетности

5.1. Операции в иностранной валюте

В 2024 году не проводились операции, выраженные в иностранной валюте.

5.2. Неденежные операции.

В 2024 году Общество не осуществляло неденежные операции.

5.3. Сведения об исполнительных и контролирующих органах организации по состоянию на 31.12.2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом: высший орган управления – общее собрание акционеров; единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

Генеральный директор Шамраев Валерий Павлович

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:

краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода и 12 месяцев после отчетной даты (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды, ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	Оплата труда 409 тыс. руб., Страховые взносы -124 тыс. руб.; НДФЛ – 31 тыс. руб.
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	Не начислялись и не выплачивались

5.4. Сведения о связанных сторонах, состав членов исполнительных и контрольных органов организации по состоянию на 31.12.2024 г.

Связанными сторонами Компании являются юридические и физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Компании, или на деятельность которых Компания способна оказывать влияние.

В результате принятия Обществом мер по установлению сведений в отношении своих бенефициарных владельцев в соответствии с Федеральным законом № 115-ФЗ от 07.08.2001 г., выявлено, что бенефициарный владелец у Общества по состоянию на 01.01.2025 года отсутствует.

Операции со связанными сторонами в отчетном периоде:

тыс. руб.

№ п/п	Наименование связанной стороны Виды операций	Объем операций за 2024 год		Стоимостные показатели по незавершенным на конец отчетного периода операциям		Условия / сроки расчетов
		Дебетовые операции	Кредитовые операции	Расчеты в активе баланса	Расчеты в пассиве баланса	
1	Бенефициар отсутствует					
2	Участники / акционеры, доля участия					
2.1	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО / 100%	-	-	-	--	безналичные/ краткосрочная
2.2	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО полученные займы	368 213	224 919	-	42 415	безналичные/ краткосрочная
2.3	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО предоставленные займы	3 041 798	107 384	7 594 475	-	безналичные/ краткосрочная, долгосрочная
2.5	ПИК-ИНВЕСТПРОЕКТ ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	329 058	655 017	92 786	216 901	безналичные/ краткосрочная
3	Физическое лицо или организация, осуществляющие контроль или оказывающие значительное влияние на аудируемое лицо, прямо или косвенно, посредством одного или нескольких посредников					

3.1	ПИК СЗ ПАО с поставщиками прочие	26 976	44 035	-	21 158	безналичные/ краткосрочная
4	Контролируемые, зависимые организации					
5	Лица, принадлежащие к той группе лиц, к которой принадлежит Общество					
5.1	2-й ИРТЫШСКИЙ АО с поставщиками по операционной аренде	20	45	20	45	безналичные/ краткосрочная
5.2	КОМПАНИЯ АТОЛ АО с покупателями и заказчиками за квартиры	24 634	12 170	12 464	-	безналичные/ краткосрочная
5.3	МСК ЭНЕРГО АО с поставщиками и подрядчиками по ИДП	92 545	133 854	27 120	7 922	безналичные/ краткосрочная
5.4	ПИК-КОМФОРТ СИРИУС ООО с поставщиками и подрядчиками по ИДП		15 691	-	15 691	безналичные/ краткосрочная
5.5	ПИК-УК ООО по вознаграждению за услуги	32 630	130 003	-	100 100	безналичные/ краткосрочная
5.6	ПИК-УК ООО по финансированию расходов по инвестиционным договорам	6 787 877	6 162 443	2 244 411	-	безналичные/ краткосрочная

Информация об операциях с прочими связанными сторонами не раскрывается по причине их несущественности.

Дивиденды в 2024 г. не начислялись и не выплачивались.

Дивиденды в 2023 г. не начислялись и не выплачивались.

5.5. Планы будущей деятельности

Планы по разработке новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств отсутствуют.

В 2025 году Общество продолжит строительство жилого комплекса «Кавказский б-р, вл. 51» по адресу: г. Москва, Кавказский б-р, вл. 51Г.

Окончание строительства - 2028 год.

5.6. Условные факты хозяйственной деятельности и условные обязательства

Структура обязательств, по которым Общество получило (в т.ч. от третьих лиц) или предоставило обеспечение, в том числе третьим лицам, представлена в таблице:

Наименование	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.	На 31.12.2022 г.
Залог права аренды земельных участков, залогодатель АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» дог. № 38В0081/И1 от 16.02.2021 г.	1 676 500	1 676 500	1 676 500
Залог недвижимого имущества, залогодатель АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник», дог. № 38В0081/И1 от 16.02.2021 г.	-	1 235 605	1 235 605
Поручительство ООО «ПИК-Корпорация», дог. № 38В0081/П-1 от 02.08.2021 г.	7 930 852	4 359 500	9 439 493
Поручительство АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» перед ПАО Сбербанк за ООО "СЗ "ГРАНТСТРОЙ" дог. № ДП07_380В00FID от 24.04.2023	4 400 000	4 400 000	-
Банковская гарантия ПАО "Сбербанк" в пользу Департамента городского имущества г. Москвы; Договор № № 380Н00GYV от 29.03.2023	2 470 000	-	-
Итого:	19 221 598	16 751 598	12 351 598

Общество привлекаемые денежные средства по эскроу счетам учитывает на забалансовом счете 076.Э "Движение по счету-эскроу"(тыс.руб.)

Наименование	2024 г.	2023 г.	2022 г.
Привлеченные денежные средства по эскроу-счетам	6 661 510	2 482 732	7 028 879

5.7. Судебные разбирательства Общества.

Судебных разбирательств, существенно влияющих на бухгалтерскую (финансовую) отчетность на 31.12.2024 г. и дату подготовки отчетности – нет.

Общество является участником ряда судебных разбирательств, возникших в процессе осуществления его деятельности. По состоянию на конец отчетного периода находятся на рассмотрении 122 (сто двадцать два) судебных дел на общую сумму 134 349 тыс. рублей, в которых Общество выступает в качестве Ответчика. Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

5.8. Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.
Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.
Фактическим местом оказания услуг является г. Москва

5.9. Контролируемые сделки

В 2024 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми.

5.10. Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

5.11. Инвентаризация имущества и обязательств.

По состоянию на 31.12.2024 г. проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказом № 2-1 от 29.12.2024 г.

Расхождений между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

5.12. Система внутреннего контроля

Общество осуществляет контрольные функции с помощью таких средств контроля, как:

- санкционирование совершения хозяйственных операций;
- проверка наличия и правильности заполнения первичной бухгалтерской документации;
- проведение сверок с контрагентами;
- проведение инвентаризации активов и обязательств;
- организация хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организация хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.
- анализ жалоб, претензий, судебных разбирательств.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и

их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

5.13. События после отчетной даты

Событий, способных оказать существенное влияние на экономику Общества, с 01.01.2025 г. до момента подписания бухгалтерской отчетности не было.

5.14. Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

В отчетном году Общество получило чистую прибыль в размере 662 187 тыс. руб., однако по состоянию на 31.12.2024 г. обязательства Общества превышают его активы на 255 546 тыс. руб., что указывает на наличие существенной неопределенности в способности общества продолжать непрерывно свою деятельность.

В 2025 году в связи с вводом в эксплуатацию корпусов корп. 1.5, 1.6 с подземным паркингом на 133 м/м. жилого комплекса «Кавказский б-р, вл. 51» Общество ожидает получение существенной прибыли.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты, по нашему мнению, будет незначительно усугублять финансовое положение Общества, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;

Общество не имеет намерений закрытия никакой существенной части деятельности Общества, отсутствуют решения акционеров о прекращении деятельности Общества.

5.15. Информация о рисках.

Общество рассматривает управление рисками как один из важнейших элементов стратегического управления и внутреннего контроля. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью снижения вероятности и размера потенциальных потерь.

При ведении хозяйственной деятельности Общество потенциально подвергается следующим рискам:

Рыночный риск:

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры могут повлиять на финансовый результат деятельности Общества или стоимость имеющихся у него финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Инфляционный риск:

Рост инфляционных показателей в России может привести к росту расходов Общества, в частности на выплату заработной платы, приобретение товарно-материальных ценностей, работ/услуг и т.д., тем самым оказать негативное влияние на деятельность Общества. В случае значительного превышения фактических показателей инфляции над прогнозами Общество планирует принять необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции, такие как: оптимизация расходов, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, и др.

Кредитный риск:

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков Общества в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны покупателей, заказчиков, заемщиков. В целях

исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируется резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

Риск ликвидности:

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Общества как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Общества.

5.16. Исправление ошибок

Общество не выявило в 2024 г. существенные ошибки.

5.17. Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

5.18. Информация об экологической деятельности

Руководство Общества полагает, что его деятельность соответствует требованиям законодательства по охране окружающей среды, и поэтому у Общества отсутствует риск появления в этой связи значительных обязательств.

Деятельность Общества в 2024 году осуществлялась в строгом соответствии с положениями природоохранного законодательства. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих госорганов в адрес Общества не поступало.

5.19. Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

Общество приводит следующую обязательную информацию, подлежащую раскрытию в составе годовой финансовой отчетности:

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях;
- Отсутствуют курсовые разницы, зачисленные на счета бухгалтерского учета, отличные от счета учета финансовых результатов.

Генеральный директор
АО «Специализированный застройщик
«Торговый дом Спутник»

«10» марта 2025 г.



Шамраев В. П.

Пронумеровано, прочито,
скреплено печатью 43 лист а
Генеральный директор
ООО «Аудит. Оценка. Консалтинг»



Агаркова Ю.А.