



ООО «СТАТУС-ПАРТНЕР»

ИНН 7802606127 ОГРН 1167847478116
194362, гор. Санкт-Петербург, пос. Парголово,
ул. Заречная, дом 35, корп.(стр.) 1, оф. 103
Член СРО аудиторов Ассоциация
«Содружество» ОРНЗ 11706045017,
Свидетельство от 06.03.2017 г.

Аудиторское заключение независимого аудитора

Адресат:

Единственному участнику ООО **СЗ «СМАРТ»**
Специализированный застройщик «СМАРТ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой бухгалтерской отчетности общества с ограниченной ответственностью СЗ «СМАРТ» (ОГРН 1217800061324, ИНН 7807247810), 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, отчета о движении денежных средств за 2024 год, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2024 год, включая основные положения учетной политики.

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

Основание для выражения мнения

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

Ответственность руководства и лица, отвечающего за корпоративное управление, Общества за годовую бухгалтерскую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой бухгалтерской отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой бухгалтерской отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- 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;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой бухгалтерской отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление, доводя до его 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.

28 марта 2025 года

Генеральный директор

ООО «Статус-Партнер»

Татьяна Валерьевна Арсенина



квалификационный аттестат аудитора
в области общего аудита

№ К001811 выдан Минфином РФ 26.12.1996

квалификационный аттестат аудитора

№ 05-000308 выдан на основании протокола

Центрального Совета СРО НП «РКА»

№ 03 от 23.01.2013

Член саморегулируемой организации аудиторов

Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ в реестре аудиторов и АО 21706020775

Руководитель аудита

Наталья Александровна Мишина

квалификационный аттестат аудитора

в области общего аудита

№ 042440, выдан Минфином РФ 28.02.2002

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ в реестре аудиторов и АО 22006038971

Аудиторская организация:

ООО «Статус-Партнер»,

ИНН 7802606127 ОГРН 1167847478116

194362, гор. Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Заречная, дом 35, корп.(стр.) 1, оф. 103

Член СРО аудиторов Ассоциация «Содружество»

ОРНЗ 11706045017 Свидетельство от 06.03.2017 г.

Тел. 8950-038-71-81 адрес эл/почты: status-partner.ooo@yandex.ru

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смарт"	по ОКПО	64653975		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7807247810		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	198320, Санкт-Петербург г, Красное Село г, Свободы ул, дом 46, литера Б, помещение 125				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО "СТАТУС-ПАРТНЕР"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7802606127		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1167847478116		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	18 604	19 093	19 411
	в том числе:				
	Арендованное имущество (ППА)	1151	413	501	666
	Земельный участок	1152	18 000	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	225	216	242
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	18 829	19 309	19 653
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 358 400	739 361	364 385
	в том числе:				
	Запасы на складе	1211	23 273	43 116	11 408
	Незавершенное строительство	1212	1 335 127	696 245	352 977
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	71 494	36 018	16 683
	Дебиторская задолженность	1230	913 090	607 449	36 769
	в том числе:				
	Обязательства Участников долевого строительства перед Застройщиком	1231	902 963	528 941	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-

	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25	10 855	20 687
	в том числе:				
	Аккредитивы	1251	-	10 344	20 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	2 343 008	1 393 684	438 523
	БАЛАНС	1600	2 361 838	1 412 993	458 176

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	383	4	4
	Итого по разделу III	1300	393	14	14
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	990 786	175 358	436 900
	Отложенные налоговые обязательства	1420	213	216	242
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	276	528 941	-
	в том числе:				
	Арендные обязательства	1451	276	-	-
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	1452	-	528 941	-
	Итого по разделу IV	1400	991 274	704 515	437 142
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	212 877	609 474	-
	Кредиторская задолженность	1520	253 998	98 299	20 339
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	196	199	82
	в том числе:				
	Резервы на оплату отпуска	1541	196	199	82
	Прочие обязательства	1550	903 100	492	599
	в том числе:				
	Арендные обязательства (до 31.12.2025 г.)	1551	137	492	599
	Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства	1552	902 963	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 370 171	708 464	21 020
	БАЛАНС	1700	2 361 838	1 412 993	458 176



Руководитель

(подпись)

Бова Владимир
Станиславович

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смарт"	по ОКПО	64653975		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7807247810		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности					
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	-	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	458	-
	Прочие расходы	2350	-	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	458	-
	Налог на прибыль	2410	(79)	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(92)	-
	отложенный налог на прибыль	2412	12	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	379	-

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	379	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Бова Владимир
Станиславович

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.				Коды		
Форма по ОКУД				0710004		
Дата (число, месяц, год)				31	12	2024
				64653975		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смарт"			по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				71.12.2		
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность			12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ		
				384		

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	10	-	-	-	4	14
За 2023 г.							
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	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
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	10	-	-	-	4	14
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	379	379
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	379	379
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	10	-	-	-	383	393

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	14	-	-	14
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок	3420	-	-	-	-
после корректировок	3500	14	-	-	14
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	4	-	-	4
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	4	-	-	4
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	392	14	14



Бова Владимир
Станиславович
(расшифровка подписи)

Руководитель _____
(подпись)
ИНН 7807247810
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

3 марта 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Смарт" Форма по ОКУД _____
 Идентификационный номер налогоплательщика _____ Дата (число, месяц, год) _____
 Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика по ОКПО _____
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____ по ОКВЭД 2 _____
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность** по ОКОПФ / ОКФС _____
 Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2024
64653975		
7807247810		
71.12.2		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	-
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	-	-
прочие поступления	4119	-	-
Платежи - всего	4120	(357 121)	(308 503)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(331 685)	(279 807)
в связи с оплатой труда работников	4122	(1 717)	(1 715)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
НДС при расчете с поставщиками	4125	(23 510)	(26 683)
прочие платежи	4129	(209)	(298)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(357 121)	(308 503)
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	347 013	299 998
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	347 013	299 998
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	(722)	(1 327)
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	(722)	(1 327)
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	346 291	298 671
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(10 830)	(9 832)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	10 855	20 687
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	25	10 855
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



(подпись)

Бова Владимир
Станиславович

(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

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

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	Поступило	Выбыло		начислено амортиза- ции	Убыток от обесцене- ния	Переоценка		
						первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния			Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация	
Нематериальные активы - всего в том числе:	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель  **Бова Владимир Станиславович**
(подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

[illegible]

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	18 000	1 608	-	(1 608)	18 000
	5250	за 2023г.	18 000	206	-	(206)	18 000
в том числе:							
Нежилое офисное помещение, по адресу: Рф, г. СПб, г. Красное село, ул. Свободы 46 на 2024 год	5241	за 2024г.	-	114	-	(114)	-
	5251	за 2023г.	-	-	-	-	-
Земельные участки СПб, п. Шушары, Ленсоветовский (субаренда) 2024-2025	5242	за 2024г.	-	1 082	-	(1 082)	-
	5252	за 2023г.	-	-	-	-	-
Нежилое офисное помещение, по адресу: Рф, г. СПб, г. Красное село, ул. Свободы 46 на 2025-2027 гг	5243	за 2024г.	-	413	-	(413)	-
	5253	за 2023г.	-	-	-	-	-
Плоттер Canon imagePROGRAF TM-300 (3058C003) A0/36"	5244	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5254	за 2023г.	-	206	-	(206)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
	5261	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (зalog и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	18 000	18 000	18 000
	5288	-	-	-



Руководитель Бова Владимир Станиславович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

3.2. Иное использование финансовых вложений

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



Руководитель Бова Владимир Станиславович
(подпись) _____
(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

4.1. Наличие и движение запасов

	-	-	18 000
--	---	---	--------

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Бова Владимир
Станиславович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		погашение	выбыло		перевод из долго- в краткосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления		списание на финансовый результат	восстановление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	X	X	-	-	-
	5510	за 2024г.	607 449	-	378 802	458	(73 688)	-	-	40	29	913 090	-	-
	5530	за 2023г.	36 769	-	571 092	-	(1 177)	-	-	765	-	607 449	-	-
	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	78 207	-	-	-	(68 800)	-	-	-	-	9 407	-	-
	5532	за 2023г.	36 240	-	41 967	-	-	-	-	-	-	78 207	-	-
Прочая	5513	за 2024г.	302	-	4 780	458	(4 888)	-	-	40	29	721	-	-
	5533	за 2023г.	529	-	184	-	(1 177)	-	-	765	-	302	-	-
Обязательства участников долевого строительства перед застройщиком	5514	за 2024г.	528 941	-	374 022	-	-	-	-	X	X	902 963	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	528 941	-	-	-	-	X	X	528 941	-	-
	5500	за 2024г.	607 449	-	378 802	458	(73 688)	-	-	X	40	913 090	-	-
	5520	за 2023г.	36 769	-	571 092	-	(1 177)	-	-	X	765	607 449	-	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

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

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен-ность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен-ность	Остаток на конец периода
				поступление		причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше-ние	списание на финансовый результат			
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)							
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	704 299	909 827	103 244	(726 309)	-	-	-	-	991 061
	5571	за 2023г.	436 900	743 150	40 076	(515 826)	-	-	-	-	704 299
	5552	за 2024г.	-	887 541	103 244	-	-	-	-	-	990 786
	5572	за 2023г.	278 725	211 689	25 413	(515 826)	-	-	-	-	-
	5553	за 2024г.	175 358	22 010	-	(197 368)	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	158 175	2 520	14 663	-	-	-	-	-	175 358
прочая	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
обязательства участников долевого строительства перед Застройщиком	5555	за 2024г.	528 941	-	-	(528 941)	-	-	X	X	-
	5575	за 2023г.	-	528 941	-	-	-	-	X	X	528 941
	5556	за 2024г.	-	276	-	-	-	-	X	X	276
	5576	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-
	5560	за 2024г.	708 265	1 549 307	107 147	(994 093)	-	-	40	29	1 369 974
	5580	за 2023г.	20 937	680 282	47 120	(40 841)	-	-	765	-	708 265
в том числе: расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	98 265	157 163	-	(1 610)	-	-	40	29	253 887
	5581	за 2023г.	20 312	79 802	-	(2 614)	-	-	765	-	98 265
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5563	за 2024г.	34	76	-	-	-	-	-	-	111
	5583	за 2023г.	26	8	-	-	-	-	-	-	34
расчеты по налогам и взносам	5564	за 2024г.	609 474	325 003	57 030	(990 786)	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	600 473	47 120	(38 118)	-	-	-	-	609 474
	5565	за 2024г.	-	162 760	50 117	-	-	-	-	-	212 877
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5566	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5586	за 2023г.	1	-	-	(1)	-	-	-	-	-
арендные обязательства	5567	за 2024г.	492	1 342	-	(1 697)	-	-	X	X	137
	5587	за 2023г.	600	-	-	(108)	-	-	X	X	492
обязательства участников долевого строительства перед Застройщиком	5568	за 2024г.	-	902 963	-	-	-	-	X	X	902 963
	5588	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	X	X	-

Итого	5550	за 2024г.	1 412 564	2 459 134	210 391	(1 720 402)	-	X	40	29	2 361 035
	5570	за 2023г.	457 837	1 423 432	87 196	(556 667)	-	X	765	-	1 412 564

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	181 325	76 751
Расходы на оплату труда	5620	1 200	1 483
Отчисления на социальные нужды	5630	288	348
Амортизация	5640	1 606	1 711
Прочие затраты	5650	454 463	262 975
Итого по элементам	5660	638 882	343 268
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	(638 882)	(343 268)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	-	-

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

Руководитель
Бова Владимир
Станиславович
(подпись)
(расшифровка подписи)
3 марта 2025 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	199	161	(164)	-	196



Руководитель Бова Владимир
Станиславович
(подпись) (расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	3 361 081	3 034 234	-
в том числе:				
Обеспечение обязательств и платежей полученных (пополнение эскароу счетов)	5801	698 457	371 610	-
№55/9055/003/3/1/063/21/П01 от 31.08.2021г. договор поручительства от ООО "СЗ "Вариант"	5802	735 836	735 836	-
№ ДП01_550В00G9Р от 13.06.2023г договор поручительства от ООО "СЗ "Вариант"	5803	151 705	151 705	-
№55/9055/003/3/1/063/21/ПФ01 от 31.08.2021г. договор поручительства от Бова Виктор Станиславович	5804	735 836	735 836	-
№ ДП02_550В00G9Р от 13.06.2023г. договор поручительства от Бова Виктор Станиславович	5805	151 705	151 705	-
№55/9055/003/3/1/063/21/ПФ02 от 31.08.2021г. договор поручительства от Бова Владимир Станиславович	5806	735 836	735 836	-
№ДП03_550В00G9Р от 13.06.2023г. договор поручительства от Бова Владимир Станиславович	5807	151 705	151 705	-
Выданные - всего	5810	3 600 674	3 305 642	961 582
в том числе:				
№ 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗИП01 от 31.08.2021 Договор залога имущественных прав с ПАО Сбербанк	5811	1 126 751	831 719	831 719
№55/9055/0003/3/1/063/21/ЗД01 от 31.08.2021 Договор залога доли в УК с ПАО Сбербанк	5812	10	10	10
№55/9055/0003/3/1/063/21/И01 от 31.08.2021 Договор ипотеки с ПАО Сбербанк	5813	129 853	129 853	129 853
№ 3ИП01_550В00G9Р от 13.06.2023 Договор последующего залога имущественных прав с ПАО Сбербанк	5814	1 126 751	-	-
№ДЗУК01_550В00G9Р от 13.06.2023 Договор последующего залога доли в УК с ПАО Сбербанк	5815	10	-	-
№ДИ01_550В00G9Р от 13.06.2023 Договор последующей ипотеки ЗУ с ПАО Сбербанк	5816	129 853	-	-
№ ДП03_550В00J8G от 31.08.2023 года договор поручительства с ООО "СЗ "Сфера"	5817	333 277	-	-
№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ПФ05 от 31.08.2023 года договор поручительства с ООО "СЗ "Сфера"	5818	754 169	-	-



Руководитель
Бова Владимир
Станиславович
(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель **Бова Владимир**
Станиславович
(расшифровка подписи)

3 марта 2025 г.

**Пояснительная записка к бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО
«Специализированный застройщик «Смарт» за 2024 год.**

Пояснения подготовлены в соответствии с Положениями по бухгалтерскому учёту РФ и с учётом требований, предъявляемых к раскрытию информации в составе годовой бухгалтерской отчётности. Пояснения подготовлены исходя из принципа последовательности применения учётной политики Общества, имущественной обособленности, непрерывности деятельности Общества и временной определённости фактов хозяйственной деятельности.

1. Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смарт»

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Смарт»

Юридический и фактический адрес: 198320, Санкт-Петербург г, Красное село г., Свободы ул., д. 46, литер Б, помещ. 125

Сведения о государственной регистрации юридического лица:

Дата и место регистрации: 15 апреля 2021 года в МИ ФНС № 23 по Санкт-Петербургу

Дата и место постановки на учет в налоговой инспекции 25 мая 2021 года в МИФНС № 22 по Санкт-Петербургу

ОГРН 1217800061324

Идентификационный № налогоплательщика 7807247810 КПП 780701001

ОКПО 64653975

ОКТМО 40353000

ОКВЭД 71.12.2

Основные виды деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Среднесписочная численность работающих в 2024 году составляет - 3 чел.

Единоличным исполнительным органом является ООО «СЗ «Смарт», в лице Генерального директора Бова Владимира Станиславовича, назначен на должность сроком на 5 (пять) лет, на основании Решения № 01 от 12.04.2021 года.

Главный бухгалтер: Ульянова С.В.

Учредители:

юридические лица

Наименование (для физ. лиц - Ф.И.О. полностью)	Юридический и фактический адреса, телефоны (для физ. лиц прописка и место жительства)	Доля в уставном фонде (в стоимостном и процентном выражении)	Примечание (доп. Сведения – дата регистрации, адрес, ИНН, КПП, ОГРН, ген. дир)
Бова Владимир Станиславович	ЛО, р-н Всеволожский, д. Новое Девяткино, ул. Главная, д. 2, кв. 1	100%	Дата регистрации: 17.12.2024 Генеральный директор Бова Владимир Станиславович
ИТОГО уставный фонд:			
-объявленный	10 000,00		
-оплаченный	10 000,00		

Размер Уставного капитала Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Смарт» составляет 10 000 руб. (Десять тысяч) рублей.

Решений об увеличении (уменьшении) уставного капитала в 2024 году не принималось. Уставный капитал оплачен полностью.

Решением единственного участника (учредителя) ООО «Специализированный застройщик «Смарт» № 19а-24/2024 от 25.11.2024г. утвержден аудитор для проверки 2024 года. Полное наименование аудиторской организации: Общество с ограниченной ответственностью «Статус-

Партнер» (ИНН 7802606127/ 780201001, ОГРН 1167847478116). Место нахождения: 194362, город Санкт-Петербург, пос. Парголово, ул. Заречная, дом 35, корп. (стр.) 1, оф. 103.
ООО «Статус-Партнер» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС) ОРНЗ 11906110743.

2. Сведения об отчетности

Бухгалтерский учет в ООО «Специализированный застройщик «Смарт» ведется в соответствии с Федеральным Законом "О бухгалтерском учете", действующими в Российской Федерации положениями (профессиональными стандартами) и нормативными актами по бухгалтерскому учету и Положением об Учетной политике, утвержденным Приказом ООО «Специализированный застройщик «Смарт» № 2023/УП от «26» декабря 2022 года.

Бухгалтерская отчетность составлена на основе данных бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», Российскими стандартами (Положениями по бухгалтерскому учету) по формам, утвержденным Приказом Министерства финансов РФ от 02.07.2010 №66н (в ред. Приказа Минфина РФ от 05.10.2011 №124н, от 06.04.2015 № 57н).

Организация с 01.01.2022 года применяет новый Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 27/2021 «Документы и документооборот в бухгалтерском учете», который устанавливает требования к документам бухгалтерского учета и документообороту в бухгалтерском учете экономических субъектов.

Факты неприменения правил бухгалтерского учета отсутствуют.

Корректировка входящих остатков не проводилась.

Бухгалтерская отчетность состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- отчета об изменениях капитала;
- отчета о движении денежных средств;
- пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Существенных изменений содержания и формы бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах и пояснений к ним в отчетном периоде не принимались.

Данные бухгалтерской отчетности за период, предшествующий отчетному, сопоставимы с данными за отчетный период.

Ежегодная инвентаризация имущества и финансовых обязательств проводилась на основании приказа руководителя № 2024/ИНВ от 26.12.2024 г. в период с 26 декабря 2024 г. по 31 декабря 2024 г.

Структура баланса

АКТИВ:

Строка 1150 составляет 0,02% от валюты баланса

Строка 1180 составляет 0,009% от валюты баланса

Строка 1210 составляет 58,27% от валюты баланса

Строка 1220 составляет 3,02% от валюты баланса

Строка 1230 составляет 38,66% от валюты баланса

Строка 1250 составляет 0,001% от валюты баланса

По строке 1150 «Основные средства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1151 «Арендованное имущество (ППА)» отражается остаточная стоимость арендованного имущества в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 01.03. «Арендованное имущество» и счете 02.03. «Амортизация арендованного имущества».

По строке 1210 «Запасы» отражается дополнительная детализация по подстрокам 1211 «Запасы на складе», отражаются остатки строительных материалов на складах, которые аккумулируются на счете 10 «Материалы», а также по подстроке 1212 «Незавершенное строительство», отражаются затраты незавершенного строительства, которые аккумулируются на счете 20 «Основное производство», также по подстроке 1213 «Земельный участок», где отражается стоимость приобретенного земельного участка под строительство на счете 08.01 «Приобретение земельных участков».

По строке 1230 «Дебиторская задолженность» отражается дополнительная детализация по подстроке 1231 «Обязательства участников долевого строительства перед Застройщиком», отражаются обязательства по договорам долевого участия перед Обществом, которые аккумулируются на счете 76.09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

ПАССИВ:

Строка 1310 составляет 0,0004% от валюты баланса
Строка 1370 составляет 0,01% от валюты баланса
Строка 1420 составляет 0,009% от валюты баланса
Строка 1450 составляет 0,01% от валюты баланса
Строка 1510 составляет 50,96% от валюты баланса
Строка 1520 составляет 10,75% от валюты баланса
Строка 1540 составляет 0,008% от валюты баланса
Строка 1550 составляет 38,23% от валюты баланса

По строке 1450 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1451 «Арендные обязательства долгосрочные», раскрывает расчеты за арендованное имущество в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 76.07.1 «Арендные обязательства» и 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам».

По строке 1550 «Прочие обязательства» отражается дополнительная детализация по подстроке 1551 «Арендные обязательства краткосрочные», раскрывает расчеты за арендованное имущество в соответствии с нормами ФСБУ 25/2018 "Бухгалтерский учет аренды", аккумулируется на счете 76.07.1 «Арендные обязательства» и 76.07.2 «Задолженность по арендным платежам», также по подстроке 1552 «Обязательства Застройщика перед участниками долевого строительства», которые аккумулируются на счете 86.02 «Целевое финансирование»

3. Основные положения учетной политики и характеристика деятельности ООО «Специализированный застройщик «Смарт» по статьям баланса и отчета о финансовых результатах

Учетная политика утверждена приказом директора от 25 декабря 2023 года № 2024/УП.

Бухгалтерский учет имущества, обязательств и хозяйственных операций в организации ведется в рублях и копейках.

Установлен лимит стоимости активов, которые будут учитываться в составе основных средств, в размере 100 000 рублей.

Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

Амортизация начисляется линейным способом

ФСБУ 14/2022, применяется с отчетности за 2024 год (альтернативный вариант). Досрочный переход не предусмотрен. При переходе на ФСБУ 26/202 в части учета НМА будет применен перспективный способ.

Материалы учитываются по фактическим ценам

Готовая продукция учитывается по фактической себестоимости без использования счета 40

В качестве учетных цен на готовую продукцию применяется фактическая производственная себестоимость.

Незавершенное производство оценивается по фактической производственной себестоимости

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в составе прочих расходов, либо по условиям договора относятся на стоимость актива равномерно в течение срока займа (кредитного договора)

Оценка дебиторской задолженности на предмет необходимости создания резерва по сомнительным долгам осуществляется на конец каждого отчетного периода

Резервирование расходов по сомнительным долгам производится на конец каждого квартала отчетного периода путем инвентаризации расчетов задолженности. Компания признает резервы предстоящих расходов, связанные с отражением оценочных обязательств: на предстоящую оплату отпусков работникам, на гарантийный ремонт и гарантийное обслуживание.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы: доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах

Расходы по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость. При этом к

прямым затратам относятся все расходы на проведение строительных работ и прочие капитальные затраты, непосредственно связанные с возведением объектов, а именно:

- все материальные расходы на приобретение сырья и материалов, непосредственно используемых при проведении строительных работ на объекте, кроме общехозяйственных и общепроизводственных материальных затрат;

- расходы на оплату труда;

- суммы страховых взносов во внебюджетные фонды, начисленные на заработную плату персонала;

- суммы начисленной амортизации по основным средствам, непосредственно используемым в строительстве;

- расходы на СМР, выполненные подрядчиками по конкретному объекту строительства;

- плата за аренду строительной техники, привлеченной для выполнения работ на объекте;

- проценты по целевым займам, полученным для ведения строительства;

- налог на имущество, по основным средствам, используемым непосредственно на объекте; - земельный налог, по участку на котором ведется строительство;

- виды страхования, связанные со строительством;

- иные расходы, которые непосредственно относятся к строительству.

Застройщик ведет учет затрат нарастающим итогом с начала строительства, в разрезе отчетных периодов до ввода объектов в действие или полного производства соответствующих работ и затрат.

По окончании строительства и передаче расходов по строительству дольщикам, затраты по передаваемым объектам долевого строительства, собранные по дебету счета 20.01 и 20.02 «Основное производство» списываются в дебет счета 43 «Готовая продукция».

-Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходам.

3.1 Основные средства

Срок полезного использования (СПИ) объекта ОС устанавливается как период, в течение которого его использование будет приносить экономические выгоды организации, ожидаемого периода эксплуатации ОС с учетом производительности, мощности объекта, нормативных, договорных ограничений, намерений руководства организации и др.

Ликвидационная стоимость объектов основных средств установлена равной нулю, так как ожидаемая сумма от выбытия объектов основных средств не может быть определена. Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей.

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. В результате анализа, признаки обесценения основных средств на конец 2024 года не установлены.

Основные средства, используемые в деятельности организации, не рассматриваются в качестве активов к продаже.

Основные средства принимаются к учету по сумме фактических затрат на их приобретение. Переоценка объектов основных средств не производится.

Амортизация объектов основных средств производится линейным способом.

Активы, которые по ФСБУ 6/2020 относятся к основным средствам, стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, отражаются в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности в составе материально-производственных запасов и списываются на издержки обращения в полной сумме в момент их отпуска в эксплуатацию. Контроль за их движением ведется на забалансовом счете МЦ.04.

На балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2024 числятся основные средства на сумму – 18 604 тыс.руб. В бухгалтерском балансе отражается по строке 1150 «Основные средства». Расшифровка в Пояснениях 2.

Учет арендованных основных средств (Аренда офисного помещения) ведется на счете учета 01.03 «Арендованное имущество».

Арендованные основные средства:

- Нежилое офисное помещение, расположенное по адресу: РФ, г. Санкт-Петербург, г. Красное село, ул. Свободы 46, литера Б, пом. 125, площадью 19м2

В бухгалтерском балансе отражается детализацией по строке 1151 «Арендованное имущество (ППА)».

Определяется сумма права пользования арендой (ППА), которая равна стоимости всех арендных платежей, которые будут начисляться с начала действия аренды до конца срока действия договора и отражается по Дт балансового счета 01.03 «Арендованное имущество».

Определяется предусмотрен ли выкуп по данному арендуемому имуществу. Стоимость ППА равна сумме признанного обязательства по аренде, согласно п. 50 ФСБУ 25/2018, решение 7 рекомендации Фонда «НРБУ "БМЦ"» от 17.12.2018 № Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25/2018».

Списание ППА производить равными долями в течение срока договора аренды путем начисления амортизации по Кт счета 02.03 «Амортизация арендованного имущества» с отнесением на затраты по Дт счетов.

Стоимость обязательства по аренде равна стоимости всех платежей, которые будут начисляться с начала и до конца действия договора аренды и отражается по Кт балансового счета 76 в разрезе Арендодателей и объектов.

ФСБУ 25/2018 применяется в организации только в отношении договоров аренды, исполнение которых начинается с 1 января 2022 года.

3.2. Нематериальные активы

Организация не признает в составе НМА активы, удовлетворяющие признакам НМА, с первоначальной стоимостью, которая не превышает 100 000 руб., согласно пунктам 4 и 7 ФСБУ 14/2022.

Расходы на создание (приобретение) малоценных активов признаются в периоде завершения капитальных вложений. Контроль наличия и движения таких активов осуществляется на забалансовом учете как «Малоценные НМА в эксплуатации», согласно пункту 7 ФСБУ 14/2022. На балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2024 г. нематериальные активы не числятся.

3.3. Запасы

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

Запасы принимаются к учету по стоимости их приобретения. Расходы, связанные с приобретением (по доставке товаров, таможенные пошлины и сборы, другие расходы) учитываются в составе покупной стоимости товаров.

Учет запасов ведется по покупным ценам, в натурально-стоимостном выражении.

При продаже запасов или ином выбытии их оценка производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости товаров в момент их отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость товаров на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

Запасы принимаются к бухгалтерскому учету по фактической себестоимости. Приобретение и изготовление материальных ценностей учитываются на счете 10 «Материалы».

На субсчете 10.03 "Топливо" учитывается наличие и движение нефтепродуктов (нефть, дизельное топливо, керосин, бензин и др.) и смазочных материалов, предназначенных для эксплуатации транспортных средств, технологических нужд производства, выработки энергии и отопления, твердого (уголь, торф, дрова и др.)

На субсчете 10.06 «Прочие материалы» учитывается наличия и движения канцелярских товаров и прочих материалов; неисправимого брака; материальных ценностей, полученных от выбытия основных средств, которые не могут быть использованы как материалы, топливо или запасные части
в организации.

На субсчете 10.07 "Материалы, переданные в переработку на сторону" учитывается движение материалов, переданных в переработку на сторону, стоимость которых в последующем включается в затраты на выполнение строительно-монтажных работ по возведению многоквартирного жилого дома.

На субсчете 10.08 "Строительные материалы" учитывается наличие и движение сырья и основных материалов, входящих в состав вырабатываемой продукции, образуя ее основу, или являющихся необходимыми компонентами при ее изготовлении; вспомогательных материалов, которые участвуют в производстве продукции или потребляются для хозяйственных нужд, технических целей, содействия производственному процессу и т.п. В частности: хозяйственные расходы.

На субсчете 10.09 "Инвентарь и хозяйственные принадлежности" учитывается наличие и движение инвентаря, инструментов, хозяйственных принадлежностей и других средств труда, которые включаются в состав средств в обороте, а также активы, стоимостью не более 40 000 рублей за единицу и по другим параметрам относящиеся к основным средствам.

На субсчете 10.21.1 «Приобретение малоценного оборудования и запасов». Этот счет активный, и он нужен для отражения сведений по объекту о количестве и стоимости; 10.21.2 «Выбытие малоценного оборудования и запасов». Этот счет пассивный, и он нужен для отражения затрат на объекты.

Списание материалов производится по средней себестоимости путем определения фактической себестоимости материала в момент его отпуска (скользящая оценка), при этом в расчет средней оценки включаются количество и стоимость материалов на начало месяца и все поступления до момента отпуска.

В связи с вступлением в силу Федерального стандарта бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н., в бухгалтерской отчетности стоимость Незавершенного строительства отражается в составе Запасов.

В бухгалтерском балансе по разделу II «Оборотные активы» строка 1210 «Запасы» детализируется по дополнительным строкам 1211 «Запасы на складе» и строкой 1212 «Незавершенное строительство»

На 31.12.2024 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Смарт» остаток запасов составил 1 376 400 тыс. руб. из них: запасы на складе 23 273 тыс. руб.; стоимость незавершенного строительства 1 335 127 тыс. руб.; стоимость земельного участка 18 000 тыс. руб.

Организация применяет Федеральный стандарт бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденный приказом Министерства финансов РФ от 15 ноября 2019 года № 180н.

3.4. Доходы и расходы

Учет доходов осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Доходы организации» ПБУ 9/99, утвержденным Приказом МинФина РФ от 06.05.1999г. №32н.

К доходам от обычных видов деятельности относятся следующие доходы:

доходы от реализации жилых помещений в строящихся и построенных домах.

Выручка в бухгалтерском учете признается по завершении оказания услуги застройщика и определяется по окончании строительства и исполнении условий заключенных договоров участия в долевом строительстве (инвестиционных договоров), в учете застройщика отражается доход по кредиту счета 90-1 «Выручка»:

-доходы от продажи объектов недвижимости (готовая продукция на счете 43) отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта приема-передачи жилого помещения и дальнейшей регистрации перехода права собственности на них;

-доходы от оказания услуг заказчика-застройщика по договорам также отражаются в бухгалтерском учете на дату подписания акта (дата приемки работ) приемки работ (акта передачи объекта, являющегося предметом договора долевого участия).

Учет прямых расходов по возведению объектов капитального строительства в качестве застройщика подлежат учету на счете:

20.01 «Основное производство» в части затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства в разрезе объектов, по которым определяется инвентарная стоимость.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.01 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Обязательства застройщика по ДДУ отражаются в бухгалтерском балансе в зависимости от сроков соответственно в разделах «Прочие долгосрочные обязательства» или «Прочие краткосрочные обязательства».

Учет затрат, связанных с оказанием услуг Застройщика, с учетом технических особенностей программного обеспечения учитываются в течение отчетного периода на счете 20.02 «Затраты застройщика по организации строительства» по каждому строящемуся объекту в части расходов, связанных с содержанием Заказчика-Застройщика и организации работы, в том числе вознаграждение управленческому персоналу, НДФЛ страховые взносы.

В бухгалтерском балансе остатки на отчетную дату по счету 20.02 отражаются в строке 1212 «Стоимость активов незавершенного строительства».

Расходы на содержание заказчика-застройщика признаются по мере признания доходов от оказания услуг заказчика-застройщика, то есть в момент определения финансового результата на

счет 90.02 «Себестоимость», после ввода в эксплуатацию объекта основных средств. Кроме того, расходы на содержание заказчика-застройщика включаются в стоимость объектов строительства. Суммы налога на добавленную стоимость на счете 19, предъявленные при приобретении товаров (работ, услуг, используемых для операций, связанных со строительством не учитываются в стоимости таких товаров (работ, услуг).

В случае, если прямые расходы, поименованные в настоящей Учетной политике, относятся к строительству двух и более объектов одновременно, то они подлежат распределению пропорционально сметной стоимости объектов.

Расходами по обычным видам деятельности являются расходы, связанные с выполнением договоров строительного подряда.

Остальные расходы, в том числе штрафные санкции и пени за несоблюдение налогового законодательства, считаются прочими расходами.

При строительстве одного объекта за счет двух и более источников финансирования (в т.ч. за счет собственных средств) прямые расходы на возведение объекта подлежат распределению пропорционально доле площади, на которую имеется право у инвестора (дольщика) в общей площади здания. В этом же порядке осуществляется распределение затрат на выпуск готовой продукции (квартир), построенной за счет собственных средств.

Расходы будущих периодов списываются в течение срока к которому они относятся.

Страховая премия списывается в расходы единовременно в момент признания ее расходами.

Внереализационные доходы и расходы:

В составе прочих доходов могут отражаться:

- поступления, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- поступления от продажи основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), продукции, товаров;
- проценты, полученные за предоставление в пользование денежных средств организации, а также проценты за использование банком денежных средств, находящихся на счете организации в этом банке (доходы по размещенным депозитам);
- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- прочие доходы.

В составе прочих расходов могут отражаться:

- расходы, связанные с предоставлением за плату во временное пользование (временное владение и пользование) активов организации;
- расходы, связанные с продажей, выбытием и прочим списанием основных средств и иных активов, отличных от денежных средств (кроме иностранной валюты), товаров, продукции;
- проценты, уплачиваемые организацией за предоставление ей в пользование денежных средств (кредитов, займов);
- 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 организацией убытков;
- убытки прошлых лет, признанные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания;
- сумма уценки активов;
- перечисление средств (взносов, выплат и т.д.), связанных с благотворительной деятельностью, расходы на осуществление спортивных мероприятий, отдыха, развлечений, мероприятий культурно-просветительского характера и иных аналогичных мероприятий;
- прочие расходы.

Прочими расходами также являются расходы, возникающие как последствия чрезвычайных обстоятельств хозяйственной деятельности (стихийного бедствия, пожара, аварии, национализации имущества и т.п.).

Прочие доходы отражаются на счете 91.01 «Прочие доходы».

Выручка по обычным видам деятельности в 2024 году отсутствует.

Структура расходов по обычным видам деятельности, по счету 20.01 «Основное производство»

Вид расходов	Сумма, тыс. руб	Доля в общей сумме расходов, %
Расходы на приобретение земельного участка, кадастр:78:42:1832202:52	104 500	8,49
Генподряд СМР, материалы	835 841	67,91
Списание материалов	53 903	4,38
Проценты за кредит	101 697	8,26
Начисление процентов по займам полученным (Ленсоветовский)	4 764	0,38
Земляные работы	7 511	0,61
Технологическое присоединение к эл.сетям	25 229	2,05
Комплекс СМР по переносу КТПН	2 900	0,23
Технологическое присоединение к тепловым сетям	13 715	1,11
Технологическое присоединение к сетям водоснабжения и водоотведения	11 700	0,95
Работы по разработке проектной документации	12 643	1,02
Автотранспортные услуги	1 796	0,14
Выполнение функций технического заказчика	4 097	0,33
Охранные услуги	6 732	0,54
Субаренда части земельного участка	3 773	0,30
Потребление электроэнергии	5 823	0,47
Плата за пользование лимитом кредитования	3 312	0,26
Инженерно-геодезические изыскания	842	0,06
Малоценное оборудование и запасы	684	0,05
Страхование СМР	398	0,03
Экспертиза документации	804	0,06
Вывоз строительного мусора	1 378	0,11
Негативное воздействие на работу центр. системы водоотведения	382	0,03
Земельный налог	431	0,03
Монтаж оконных блоков	1 571	0,12
Организация услуги видеонаблюдения	220	0,01
Обслуживание туалетных кабин на объекте	270	0,02
Вывоз грунта	134	0,01
Испытание свай	119	0,01
Доставка технической воды	446	0,03
Кадастровые работы	1 238	0,10
Капитализация процентов за кредит	1 547	0,12
Комплекс СМР	9 566	0,77
Определение класса бетона	135	0,01
Тех.надзор за монтаж участка тепловой сети	1 764	0,14
Услуги по подаче заявки на тех.присоединение к тепл. сетям	1 250	0,10
Частный сервитут земельного участка	776	0,06
Другие прямые расходы СМР	6 829	0,55
Итого	1 230 720	100%

Обществу выдано Разрешение на строительство № 78-011-0303-2016 от 31.05.2016 года на строительство Многоквартирного жилого дома на земельном участке, кадастровый номер 78:42:1832202:52, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Шушары, Ленсоветовский участок 2, /(севернее дома 21, корпус 3, литера А в Ленсоветовском) со сроком действия до 31.10.2017 года. Действие данного разрешения продлено до 30.09.2025 года.

Структура затрат застройщика по счету 20.02 «Расходы Застройщика»

Вид расходов	Сумма, тыс. руб	Доля в общей сумме расходов, %
Право использование программы ЭВМ	355	0,34

Услуги по реализации помещений	43 871	42,01
Проценты по займам полученным	45 353	43,43
Рекламные услуги	3 354	3,21
Амортизация	1 317	1,26
Аренда недвижимости (офис)	418	0,40
Госпошлина	24	0,02
Заработная плата	4 134	3,95
Затраты застройщика: Право на использование Office Home and Business 2019	77	0,07
Расходы на поиск сотрудников	203	0,19
Расходы на услуги банка	2 291	2,19
Нотариальные расходы	90	0,08
Страхование рисков утраты/повреждения имущества	200	0,19
Аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности	202	0,19
Онлайн-регистрация ДДУ	581	0,55
Аренда транспортного средства	173	0,16
Техническое обслуживание оборудования (офисной техники)	48	0,04
МБП	294	0,28
Канцелярия	137	0,13
Разработка функционала для формирования капитал проекта	27	0,02
Медицинские услуги с применением телемедицинских технологий	1 038	0,99
И другие расходы застройщика	221	0,21
Итого	104 408	100%

Затраты по капитальному строительству учитываемые на счетах 20.01 и 20.02 в соответствии с положениями учетной политики отражаются в составе Запасов по строке 1212. Состав затрат раскрывается в Пояснении 6 к бухгалтерской отчетности.

Сумма прочих доходов по счету 91.01 за отчетный период составила 458 тыс. руб. (строки 2320 и 2340 отчета о финансовых результатах).

В составе прочих доходов:

- штрафы, пени, неустойки – 458 тыс.руб.

Сумма прочих расходов по счету 91.02, за отчетный период отсутствует (строки 2330 и 2350 отчета о финансовых результатах).

3.5. Кредиты и займы

Учет кредитов и займов ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет займов и кредитов и затрат по их обслуживанию» ПБУ 15/01.

Проценты за пользование заемными средствами включаются в стоимость актива или в состав расходов равномерно.

Расходы, связанные с получением заемных средств, учитываются в полной сумме в том отчетном периоде, когда эти затраты были произведены.

За отчетный период по договорам займа привлечено:

Займодавец: ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович

-по договору займа № ИПБ01/2021СЗСМАРТ от 01.07.2021 г. на сумму 20 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 6 891 тыс.руб.(до 31.12.2025);

-по договору займа № КФХ/СЗСМ1-2022 от 12.09.2022 г. на сумму 18 000 тыс. руб., начислены проценты на сумму 4 344 тыс.руб. (до 31.12.2025);

-по договору займа № КФХ/СЗСМ1-2023 от 19.06.2023 г. на сумму 11 185 тыс. руб., начислены проценты на сумму 420 тыс.руб. (до 31.12.2025);

Займодавец: ООО «ИСК «ВИТА»

-по договору займа № 01/2021ИСКВ/СЗС от 21.05.2021 г. на сумму 113 575 тыс.руб., начислены проценты на сумму 38 461 тыс.руб. (до 31.12.2025).

За отчетный период по кредитным договорам привлечено:

Кредитная организация: ПАО Сбербанк

-по договору невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 года на сумму 735 836 тыс.руб., начислены проценты за пользование кредитом на сумму 98 363 тыс.руб. (до 28.03.2026).

-по договору невозобновляемой кредитной линии № 550B00G9P от 13.06.2023 года на сумму 151 705 тыс.руб., начислены проценты за пользование кредитом на сумму 4 881 тыс.руб. (до 28.03.2026).

Имеются кредитные договоры с залоговым имуществом:

Кредитная организация: ПАО Сбербанк

-в рамках заключенного договор невозобновляемой кредитной линии № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 года:

-№ 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗИП01 от 31.08.2021 Договор залога имущественных прав на сумму 1 126 751 тыс.руб;

-№55/9055/0003/3/1/063/21/ЗД01 от 31.08.2021 Договор залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.;

-№55/9055/0003/3/1/063/21/И01 от 31.08.2021 Договор ипотеки на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ ЗИП01_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога имущественных прав на сумму 1 126 751 тыс.руб.

-№ДЗУК01_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.

-№ДИ01_550B00G9P от 13.06.2023 Договор последующей ипотеки ЗУ на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ПФЛ05 от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 754 169 тыс.руб.

-№ДП03_550B00J8G от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 333 277 тыс.руб.

На 31.12.2024 г. числится договоров с залоговым имуществом на сумму 3 600 674 тыс.руб.

3.6. Финансовые вложения

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Организация учитывает участие в уставном капитале других обществ на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 01 «Паи и акции».

Организация учитывает предоставленные займы на счете 58 «Финансовые вложения» на субсчете 03 «Предоставленные займы».

Начисленные проценты по предоставленным займам на счете 76, субсчет 03 «Расчеты по причитающимся дивидендам и другим доходам».

Заемные средства за отчетный период по договорам займа не предоставлялись.

3.7. Целевое финансирование

3.7.1 Расчеты по договорам долевого участия отражаются на балансовом счете 76, субсчет 09 «Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами».

На 31.12.2024 г. числится дебиторская задолженность участников долевого строительства на сумму 902 963 тыс.руб.

3.7.2 На основании договора участия в долевом строительстве, задолженность источника финансирования (дольщика) по предоставлению средств в рамках целевого финансирования отражается на балансовом счете 86, субсчет 02 «Прочее целевое финансирование и поступления».

На 31.12.2024 г. числится кредиторская задолженность в виде обязательств перед участниками долевого строительства на сумму 902 963 тыс.руб..

3.8. Изменение оценочных значений

Оценочные значения на 31.12.2024 не сформированы. На основании проведенного анализа не выявлен факт обесценения запасов на конец отчетного периода 2024 года. Срок полезного использования не менялся. Резервы по под обесценение запасов по состоянию на 31.12.2024 г. ООО «СЗ «Смарт» не создает.

3.9. Оценочные обязательства

На 31.12.2024 г. в ООО «Специализированный застройщик «Смарт» оценочные обязательства в виде резерва на оплату отпусков составили в сумме 196 тыс. руб.

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала.

Ставка страховых взносов на обязательное пенсионное страхование, обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством, обязательное медицинское страхование, определяется по ставке, действующей на момент начисления резерва, с учетом достижения лимита начислений сотруднику.

Ставка страховых взносов на обязательное социальное страхование от несчастных случаев на производстве и профессиональных заболеваний составляет 0,2%.

4. Полученные обязательства и выданные гарантии

ООО «СЗ «Смарт» открыта невозобновляемая кредитная линия по договору с ПАО «Сбербанк России» по договору № 55/9055/0003/3/1/063/21 от 31.08.2021 г.

Сумма кредита (лимит кредитной линии):

Период действия лимита	Сумма лимита
С даты заключения договора по 31 декабря 2021 г.	131 258 860 ,00 (Сто тридцать один миллион двести пятьдесят восемь тысяч восемьсот шестьдесят) рублей
С 01.01. 2022 г. по 31.12. 2022 г.	364 162 350,00 (Триста шестьдесят четыре миллиона сто шестьдесят две тысячи триста пятьдесят) рублей
С 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.	665 545 080 ,00 (Шестьсот шестьдесят пять миллионов пятьсот сорок пять тысяч восемьдесят) рублей
С 01.01.2024 г. по дату окончания периода доступности	735 836 000,00 (Семьсот тридцать пять миллионов восемьсот тридцать шесть тысяч) рублей

Срок возврата кредита «28» марта 2026 г.

По состоянию на 31.12.2024 г. числится имущество переданное в залог ПАО «Сбербанк России», а именно:

- залог доли в УК ООО на сумму 10 тыс. руб., согласно договора залога в уставном капитале ООО «СЗ «Смарт» по договору залога доли в УК № 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗД01 от 31.08.2021 г.

- залог имущественных прав на строящиеся площади, на земельном участке с кадастровым номером 78:42:1832202:52, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленсоветовский, участок 2, (севернее дома 21, корпус 3, литера А в Ленсоветовском) на сумму 1 126 751 тыс. руб. по договору залога имущественных прав № 55/9055/0003/3/1/063/21/ЗИП01 от 31.08.2021 г.

- №55/9055/0003/3/1/063/21/И01 от 31.08.2021 Договор ипотеки на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ ЗИП01_550В00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога имущественных прав на сумму 1 126 751 тыс.руб.

-№ДЗУК01_550В00G9P от 13.06.2023 Договор последующего залога доли в УК на сумму 10 тыс.руб.

-№ДИ01_550В00G9P от 13.06.2023 Договор последующей ипотеки ЗУ на сумму 129 853 тыс.руб.

-№ 55/9055/0003/3/1/059/21/ПФЛ05 от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 754 169 тыс.руб.

-№ДП03_550В00J8G от 31.08.2023 года Договор поручительства на сумму 333 277 тыс.руб.

5. Использование прибыли

Решение, принятое по итогам рассмотрения годовой бухгалтерской отчетности и распределения чистой прибыли: прибыль, полученную обществом за 2024 год оставить нераспределенной.

6. Налог на добавленную стоимость

Моментом определения налоговой базы по НДС становится наиболее ранняя из следующих дат: день отгрузки или день оплаты. Данный метод определения выручки от реализации распространяется на реализацию основных средств, материалов и прочих активов.

За отчетный период операции облагаемые налогом на добавленную стоимость не осуществлялись.

7. Налог на прибыль

Учет налога на прибыль ведется с применением ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль».

В соответствии с приказом Минфина от 20 ноября 2018 г. N 236н о внесении изменений в ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций», Общество применяет балансовый метод определения отложенных активов и обязательств.

Текущий налог на прибыль определяется на основе налоговой декларации по налогу на прибыль организаций.

На 31.12.2024 года числятся отложенные налоговые активы в сумме 225 тыс. руб.

На 31.12.2024 года числятся отложенные налоговые обязательства в сумме 213 тыс. руб.

Постоянный налоговый расход – 0 тыс. руб.

Изменение отложенного налога на прибыль до пересчета в связи с изменением ставки налога на прибыль за 2024 год составил – (0) тыс. руб. Результат пересчета показателей ОНА и ОНО в связи с изменением ставки налога на прибыль составил – (12) тыс. рублей. В Отчете о финансовых результатах данные пересчета отражены по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль».

Текущий налог на прибыль определяется на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете.

Авансовые платежи по налогу уплачиваются ежемесячно в размере 1/3 налога от прибыли прошлого квартала. Авансовые платежи исчисляются по итогам каждого квартала (квартальные авансовые платежи) и ежемесячно в рамках этого квартала.

За отчетный период начисленный налог на прибыль составил 92 тыс.руб.

8. Чистые активы общества

Чистые активы ООО «Специализированный застройщик «Смарт» на 31.12.2024 года составили 393 тыс. руб.

Чистая прибыль за отчетный период составила 379 тыс. руб.

9. Информация о связанных сторонах

Связанными сторонами Общества являются:

Бова Владимир Станиславович – генеральный директор;

ИП Бова Владимир Станиславович (упрощенная система налогообложения «доходы») – Бова В.С.- участник (100%) – индивидуальный предприниматель;

ООО «Специализированный застройщик «СК «ДОМИНАНТ» (общая система налогообложения) –

ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «ИСК «ВИТА» (общая система налогообложения) – Бова В.С. – участник (50% УК), генеральный директор;

ООО «Алькор» (общая система налогообложения) – Бова В.С. – участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Ливада» (общая система налогообложения) –

ООО «ИСК ВИТА» - участник (100% УК);

ООО «Специализированный застройщик «Крокус» (общая система налогообложения) –

Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Вектор» (общая система налогообложения) –

Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор;

ООО «Специализированный застройщик «Сфера» (общая система налогообложения) –

Бова В.С. - участник (100% УК), генеральный директор.

Операции со связанными сторонами: операции по займам полученным

ИП (КФХ) Бова Владимир Станиславович займы полученные на сумму – 49 185 тыс.руб., проценты на сумму 11 656 тыс.руб., а именно:

- договор займа № ИПБ01/2021СЗСМАРТ от 01.07.2021 г. на сумму – 20 000 тыс.руб., проценты на сумму 6 891 тыс.руб.;

- договор займа № КФХ/СЗСМ1-2022 от 12.09.2022 г. на сумму – 18 000 тыс.руб., проценты на сумму 4 344 тыс.руб.;

- договор займа № КФХ/СЗСМ1-2023 от 19.06.2023 г. на сумму – 11 185 тыс.руб., проценты на сумму 420 тыс.руб.;

ООО «ИСК «ВИТА» займы получены на сумму – 113 575 тыс.руб., проценты на сумму 38 461 тыс.руб., а именно:

-договор займа № 01/2021ИСКВ/СЗС от 21.05.2021 г. на сумму – 113 575 тыс.руб., проценты на сумму 38 461 тыс.руб.

Всего займов со связанными сторонами получено на сумму 162 760 тыс.руб., проценты на сумму 50 117 тыс. руб.

Все расчеты со связанными сторонами проводятся путем безналичных расчетов. Взаимозачетов нет.

Операции со связанными сторонами по выплате вознаграждения Генеральному директору

За отчетный период Генеральному директору было начислено и выплачено вознаграждение в виде оплаты труда в размере 129 тыс. руб.

НДФЛ с оплаты труда Генерального директора был начислен и уплачен в бюджет в размере 10 тыс. руб.

Страховые взносы с оплаты труда Генерального директора за отчетный период составили 39 тыс. руб.

10. Условные обязательства и условные активы

По состоянию на отчетную дату Общество не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

11 . Активы, обязательства и операции в иностранной валюте

За отчетный период ООО «Специализированный застройщик «Смарт» не осуществляло операции в иностранной валюте.

12. Информация по сегментам

За отчетный период выручка по основным видам деятельности ООО «Специализированный застройщик «Смарт» составила 0,00 тыс. руб.

Общество не осуществляет другие виды деятельности, поэтому информация по операционным сегментам отдельно не раскрывается.

Что касается информации по географическим сегментам, Общество осуществляет свою деятельность исключительно на территории одного субъекта РФ – Санкт-Петербург и не выделяет отдельных географических сегментов.

ООО «Специализированный застройщик «Смарт» не имеет обособленных подразделений.

13. Государственная помощь

Общество в отчетном году не получало государственную помощь.

14. Информация по прекращаемой деятельности

Обществом не принималось решение о прекращении какой-либо части деятельности.

15. Информация об участии в совместной деятельности

Общество не принимает участия в совместной деятельности.

16. События после отчетной даты

Факты хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества и которые имеют место в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный период отсутствуют. Решение о распределении чистой прибыли за отчетный период на момент утверждения отчетности не принималось.

События после отчетной даты, судебные дела и иски отсутствуют, контролируемые и крупные сделки в течение 2024 года не проводились.

По состоянию на отчетную дату Организация не располагает сведениями о фактах хозяйственной деятельности, в отношении последствий которых и вероятности их возникновения в будущем существует неопределенность.

17. Информация о затратах на энергетические ресурсы

Затраты на энергетические ресурсы, использованные в течение календарного года уплачивались в составе арендных платежей офисного помещения.

18. Информация об особенностях ведения деятельности в текущем отчетном периоде

Руководство считает, что проводимая СВО и связанные с ней санкции и ограничения, не оказали существенного влияния на деятельность Общества в 2024 г. Так как, Общество не попало под объявленные рядом стран санкции. Ограничения деятельности для Общества не вводились.

Общество ведет свою деятельность на территории Российской Федерации и не сталкивалось с такими последствиями, как сбой в деятельности в результате приостановки производства, сбой в поставках, снижение спроса и трудности с переводами средств, курсом валют и привлечением финансирования.

Однако ввиду неопределенности и продолжительности событий, Общество не может точно и надежно оценить влияние данных событий на свое финансовое положение в дальнейшем. Общество внимательно следит за финансовыми последствиями, вызванными данными событиями.

19. Информация по рискам

В процессе хозяйственной деятельности у Общества возникают различные риски, способные влиять на финансовое положение и финансовый результат деятельности. В целях минимизации возможного негативного влияния ООО «СЗ «Смарт»» проводит мероприятия, направленные на выявление и оценку рисков, их регулирование. Организация определила для себя основные риски:

- финансовые
- правовые
- репутационные.

Деятельность Организации не подвержена рискам, связанным с изменением валютного регулирования, изменением правил таможенного контроля и пошлин.

С точки зрения оценки финансовых результатов, влияние фактора инфляции несущественно на деятельность Организации.

Изменение процентных ставок по обязательствам несущественно влияет на Организацию, поскольку средневзвешенная процентная ставка оптимальна и обеспечена поручительствами связанными компаниями группы.

Общество оценивает риск получения в 2024 году требований банков-кредиторов о досрочном погашении кредитов в связи с нарушением данных ограничительных условий как низкий.

Общество в полной мере соблюдает налоговое законодательство, касающееся его деятельности, существует риск дополнений и изменений в Налоговый кодекс и иные законодательные акты Российской Федерации, которые могут привести к увеличению налоговой нагрузки, и, соответственно, к изменению итоговых показателей хозяйственной деятельности общества, включая уменьшение активов и чистой прибыли. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения, Организация намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

По прогнозу органов государственной статистики в ближайшие годы темпы инфляции не снизятся в значительной степени, соответственно темпы роста потребления будут зависеть от темпов роста доходов населения. Степень влияния данного фактора на деятельность Общества можно оценить, как низкую.

Общество является российской компанией, осуществляющей свою деятельность на территории Российской Федерации, поэтому существенное влияние на его деятельность могут оказывать общие изменения в государстве. Риски, связанные с введением чрезвычайного положения, с опасностью стихийных бедствий, возможным прекращением в транспортном сообщении в отдельных регионах, в деятельности компании отсутствуют.

Геополитическая обстановка и введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций. По состоянию на дату подписания отчётности достоверно оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным текущие ожидания и оценки Руководства Организации могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Организации на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Организации. Руководство Организации принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации и не ожидает существенного негативного влияния указанных событий на результаты деятельности и финансовое положение Организации.

Введение дополнительных санкций против РФ, повышение волатильности рубля отразились на внутренних рынках отразилось на стабильности поставок, вызвало подорожание стройматериалов. Одновременно произошло рекордное повышение ключевой ставки ЦБ, что отразилось на ипотечных и других кредитах, снижая доступность жилья. Руководство Организации на постоянной основе отслеживает изменения сложившейся ситуации и оценивает вероятность негативных последствий для деятельности Организации. Организация пока не может достоверно оценить риски изменения в сторону повышения себестоимости строительства, а также роста ипотечных ставок и изменения спроса со стороны покупателей.

Изменений в составе рисков Общества по сравнению с прошлым годом не предвидится.

20. Непрерывность деятельности

Руководство Общества полагает, что Общество будет способно продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности. Однако будущие последствия сложившейся геополитической и экономической ситуации и рисков, связанных с ней, изложенных в настоящих пояснениях, сложно прогнозировать и текущие ожидания и оценки руководства Общества могут отличаться от фактических результатов. При этом в настоящее время и в обозримом будущем Общество полагает, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

Генеральный директор _____



Бова В.С.

«03» марта 2022 года.

