

# Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭС ПИ РАЙТЕРС"**  
 Идентификационный номер налогоплательщика  
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
 Организационно-правовая форма / форма собственности  
**Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**  
 Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710001	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
по ОКПО	88864056	
ИНН	5038064980	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Местонахождение (адрес)  
**195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640**

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту  ДА  НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора  
**ООО "1А КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА"**

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора  
 Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора

ИНН	5018007888
ОГРН/ОГРНП	1025002035365

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>АКТИВ</b>				
<b>1</b>	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации	11101	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<b>2</b>	Основные средства	1150	40 985	256	-
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	5 902	256	-
	Права пользования активами	11502	35 083	256	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	10 593	227	773
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	51 578	483	773
<b>4</b>	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	8 452 829	5 670 663	-
	в том числе:				
	Материалы	12101	45	-	-
	Основное производство	12102	16 846	12 812	-
	Расходы будущих периодов	12103	1 599	16 874	-
	Затраты на создание объекта недвижимости	12104	3 018 539	525 261	-
	НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости	12105	330 610	33 898	-
	Основные средства, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12106	3 436	4 657	-
	НМА, относящиеся к объекту недвижимости к продаже	12107	4 593	-	-
	Приобретение земельного участка		5 077 161	5 077 161	-

	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	56 658	14 264	369
5.1	Дебиторская задолженность	1230	1 114 217	349 881	395
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	1 100 801	348 856	384
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	33	-	-
	Расчеты по налогам и сборам	12303	768	-	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	-	15	1
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12305	12 615	1 010	10
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	257	2 245	5
	в том числе:				
	Расчетные счета	12501	257	2 245	5
	Прочие оборотные активы	1260	839 176	176 860	8
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов	12601	75	-	8
	Условный доход застройщика	12602	839 101	176 860	-
	Итого по разделу II	1200	10 463 137	6 213 913	777
	<b>БАЛАНС</b>	1600	10 514 715	6 214 396	1 550

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	14 990	1 988	(3 096)
	Итого по разделу III	1300	15 000	1 998	(3 086)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1410	8 912 101	5 333 812	-
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты	14101	7 779 631	4 887 505	-
	Долгосрочные займы	14102	-	122 236	-
	Проценты по долгосрочным кредитам	13601	1 132 470	319 499	-
	Проценты по долгосрочным займам	13602	-	4 572	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	10 344	102	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5.3	Прочие обязательства	1450	99 943	9 391	-
	Обязательства перед поставщиками и подрядчиками	14501	91 244	9 391	-
	Обязательства перед прочими кредиторами	14502	8 699	-	-
	Итого по разделу IV	1400	9 022 388	5 343 305	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5.3	Заемные средства	1510	468 193	3 822	3 071
	в том числе:				
	Краткосрочные кредиты	15101	-	-	-
	Краткосрочные займы	15102	402 931	3 285	2 885
	Проценты по краткосрочным кредитам	15103	-	-	-
	Проценты по краткосрочным займам	15104	65 262	537	186
5.3	Кредиторская задолженность	1520	979 501	864 895	1 558
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	975 012	863 990	1 543
	Расчеты по налогам и сборам	15202	832	768	-
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15203	1 282	137	14
	Расчеты с подотчетными лицами	15204	31	-	-
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	15205	7	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	2 337	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 649	73	7
	Оценочные обязательства по вознаграждениям работников	15401	3 649	73	7
5.3	Прочие обязательства	1550	25 984	303	-
	Прочие обязательства по аренде	15501	25 984	303	-
	Итого по разделу V	1500	1 477 327	869 093	4 636
	<b>БАЛАНС</b>	1700	10 514 715	6 214 396	1 550

## Руководитель

Шашков Андрей  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

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

Организация Общество с ограниченной ответственностью  
**"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭС ПИ РАЙТЕРС"**

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Коды		
Форма по ОКУД	0710002	
Дата (число, месяц, год)	31	12 2024
по ОКПО	88864056	
ИИН	5038064980	
по ОКВЭД 2	71.12.2	
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16
по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	662 325	176 860
6	Себестоимость продаж	2120	(630 640)	(168 222)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	31 685	8 638
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6	Управленческие расходы	2220	(3 533)	(863)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	28 152	7 775
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(1 327)	(418)
	Прочие доходы	2340	12 389	-
	Прочие расходы	2350	(22 790)	(1 000)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	16 424	6 357
	Налог на прибыль	2410	(3 422)	(1 272)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(3 546)	(623)
	отложенный налог на прибыль	2412	124	(649)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	13 002	5 085

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	13 002	5 085
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

## Руководитель

Шашков Андрей  
Владимирович

\* (расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД

**Коды!**

**0710004**

Дата (число, месяц, год)

**31 12 2024**

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭС ПИ РАЙТЕРС"**  
Идентификационный номер налогоплательщика **5038004980**  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности **ОКВЭД 2**  
Общество с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**  
по ОКОПФ / ОКФС  
по ОКЕИ

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	10	-	-	-	(3 096)	(3 086)
За 2023 г.	3210	-	-	-	-	-	-
<b>Увеличение капитала - Всего:</b>							
В том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	5 085	5 085
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости Реорганизация юридического лица	3215	-	-	-	-	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	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	X	-	-
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
<b>Изменение добавочного капитала</b>	3230	X	X	-	-	-	X
<b>Изменение резервного капитала</b>	3240	X	X	X	-	-	X
<b>Величина капитала на 31 декабря 2023 г.</b>	3200	10	-	-	-	1 988	1 998
<b>За 2024 г.</b>							
<b>Увеличение капитала - Всего:</b>	3310	-	-	-	-	13 002	13 002
В том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	13 002	13 002
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости реорганизации юридического лица	3315	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - Всего:	3320	-	-	-	-	-	-
В том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3322	X	X	-	X	-	-
Уменьшение номинальной стоимости	3323	X	X	-	X	-	-
Уменьшение количества акций	3324	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3325	-	-	-	X	-	-
дивиденды	3326	-	-	-	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3327	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3340	X	X	-	-	-	-
	3300	10	-	-	-	14 990	15 000

**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	
<b>Капитал - всего</b>					
до корректировок	3400	-	-	-	-
<b>корректировка в связи с:</b>					
<b>изменением учетной политики</b>	3410	-	-	-	-
<b>исправлением ошибок</b>	3420	-	-	-	-
<b>после корректировок</b>	3500	-	-	-	-
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	-	-	-	-
<b>корректировка в связи с:</b>					
<b>изменением учетной политики</b>	3411	-	-	-	-
<b>исправлением ошибок</b>	3421	-	-	-	-
<b>после корректировок</b>	3501	-	-	-	-
<b>по другим статьям капитала</b>					
до корректировок	3402	-	-	-	-
<b>корректировка в связи с:</b>					
<b>изменением учетной политики</b>	3412	-	-	-	-
<b>исправлением ошибок</b>	3422	-	-	-	-
<b>после корректировок</b>	3502	-	-	-	-

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>Чистые активы</b>		3600	15 000	1 998 (3 086)

**Шашков Андрей  
Владимирович**

(распечатана подпись)

Руководитель



27 февраля 2025

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

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ЭС ПИ РАЙТЕРС"**  
Идентификационный номер налогоплательщика  
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**  
Организационно-правовая форма / форма собственности  
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность  
Единица измерения: в тыс. рублей

Коды	
Форма по ОКУД	0710005
Дата (число, месяц, год)	31 12 2024
по ОКПО	88864056
ИНН	5038064980
по ОКВЭД 2	71.12.2
по ОКОПФ / ОКФС	12300 16
по ОКЕИ	384

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	4110	56	-
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	56	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	-
<b>Платежи - всего</b>	4120	(3 171 580)	(5 005 503)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(2 674 138)	(4 893 107)
в связи с оплатой труда работников	4122	(78 014)	(4 268)
процентов по долговым обязательствам	4123	(894)	-
налога на прибыль организаций	4124	(4 213)	-
прочие платежи	4129	(414 321)	(108 128)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(3 171 524)	(5 005 503)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	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	-	-
<b>Платежи - всего</b>	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	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	-	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
<b>Поступления - всего</b>	<b>4310</b>	<b>7 472 821</b>	<b>5 013 291</b>
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	7 472 821	5 013 291
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	-	-
<b>Платежи - всего</b>	<b>4320</b>	<b>(4 303 285)</b>	<b>(5 548)</b>
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	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(4 303 285)	(5 548)
прочие платежи	4329	-	-
<b>Сальдо денежных потоков от финансовых операций</b>	<b>4300</b>	<b>3 169 536</b>	<b>5 007 743</b>
<b>Сальдо денежных потоков за отчетный период</b>	<b>4400</b>	<b>(1 988)</b>	<b>2 240</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода</b>	<b>4450</b>	<b>2 245</b>	<b>5</b>
<b>Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода</b>	<b>4500</b>	<b>257</b>	<b>2 245</b>
<b>Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю</b>	<b>4490</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Руководитель



Шашков Андрей  
Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 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	
			Накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	Поступило	Выбыло	Начислено амортиза-ции и убытки от обесцене-ния	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация	Первона-чальная стоимость	Накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния
Нематериальные активы - Всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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.
Всего	5120	-	-	-
в том числе:	5121	-	-	-

**1.3. Нематериальные активы с полнотью 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	
			часть стоимости, списанной на расходы	Поступило	Выбыло	часть стоимости, списанной на расходы	часть стоимости, списанной на расходы за период		
					первона- чальная стоимость				
НИОКР - Всего	5140	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	
в том числе:	5150	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	
	5141	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	
	5151	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано затрат как не давших результат	принято к учету в качестве нематериальных активов или НИОКР	
Затраты по незаконченным исследованиям и разработкам - Всего	5160	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5170	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - Всего	5161	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5171	за 2023г.	-	-	-	-	-
незаконченные операции по приобретению нематериальных активов - Всего	5180	за 2024г.	-	-	-	-	-
в том числе:	5190	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5181	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5191	за 2023г.	-	-	-	-	-
	5182	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5192	за 2023г.	-	-	-	-	-



Руководитель Шашков Андрей Владимирович  
(расшифровка подписи)

27 февраля 2025 г.

**2. Основные средства**  
**2.1. Наличие и движение основных средств**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			Поступило	Выбыло объектов	Накоплен-ная аморти-зация и убытки от обесцене-ния	Начислено амортиза-циим	убыток от обесцене-ния	Первоначаль-ная аморти-зация	Первоначаль-ная стоимость
Основные средства (без учета доходныхложений в материальные ценности) - всего:									
в том числе:									
Права пользования активами	5201	за 2024г.	512	(256)	45 329	(489)	489	(4 577)	-
Другие виды основных средств	5210	за 2023г.	-	-	512	-	-	(256)	-
Земельные участки	5211	за 2023г.	512	(256)	38 979	(489)	489	(4 129)	-
Офисное оборудование	5212	за 2024г.	-	-	512	-	-	(256)	-
Учтено в составе доходныхложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	6 134	-	-	(438)	-
в том числе:									
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-

## 2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период		На конец периода
				затраты за период	списано	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	45 329	-	(45 329)
в том числе:	5250	за 2023г.	-	-	-	-
Модульный одностахий офис Glorax Гарголово	5241	за 2024г.	-	6 134	-	(6 134)
Сплит-система Hair Coral DC	5242	за 2024г.	-	-	-	-
Г.Санкт-Петербург, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640	5243	за 2024г.	-	216	-	(216)
55, лит. А, Невский проспект, Спб, помещение №1, 27-36) расположение на 7 этаже	5253	за 2023г.	-	495	-	(495)
	5244	за 2024г.	-	38 484	-	(38 484)
	5254	за 2023г.	-	-	-	-

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

Наименование показателя	Код	Наименование показателя	Код
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	за 2024г.	за 2023г.
в том числе:	-	-	-
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5261	-	-
в том числе:	5270	-	-
	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.
Перечисленные 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	20 090	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации.	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (запог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость нематериализуемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Шашков Андрей  
Владимирович  
(расшифровка подпись)



Руководитель  
27 февраля 2025 г.

27 февраля 2025 г.

**3. Финансовые вложения**  
**3.1. Наличие и движение финансовых вложений**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период		На конец периода	
			Первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Выбыло (погашено)	намыление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытоков от обесценения)	первоначальная стоимость
<b>Долгосрочные - всего</b>								накопленная корректировка
5301		за 2024г.						
5311		за 2023г.						
<b>в том числе:</b>								
5302		за 2024г.						
5312		за 2023г.						
<b>Краткосрочные - всего</b>								
5305		за 2024г.						
5315		за 2023г.						
<b>в том числе:</b>								
5306		за 2024г.						
5316		за 2023г.						
<b>Финансовых вложений - итого</b>								
5300		за 2024г.						
5310		за 2023г.						

**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:				
Иное использование финансовых вложений	5325	-	-	-
	5326	-	-	-
	5329	-	-	-

**Шашков Андрей  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

**Руководитель**  
(подпись)



**27 февраля 2025 г.**

**4. Запасы**  
**4.1. Наличие и движение запасов**

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период			На конец периода	
			себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убыток от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)
Запасы - всего	5400	за 2024г.	5 670 663	-	5 670 663	3 437 771	(655 605)	-	X
	5420	за 2023г.	8	-	8	5 874 472	(203 817)	-	X
в том числе:									
Сырец, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	8 259	(8 214)	-	45
	5421	за 2023г.	-	-	-	3 443	(3 443)	-	-
Готовая продукция	5402	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	12 812	-	12 812	634 674	(630 640)	-	16 846
	5425	за 2023г.	-	-	-	181 035	(168 222)	-	12 812
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	8	-	8	-	(8)	-	-
Основные средства, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5407	за 2024г.	4 657	-	4 657	-	(1 221)	3 436	3 436
РБП, относящиеся к объектам недвижимости к продаже	5427	за 2023г.	-	-	-	5 271	(614)	4 657	4 657
Недвижимости к продаже	5408	за 2024г.	16 874	-	16 874	255	(15 530)	1 599	1 599
	5428	за 2023г.	-	-	-	48 403	(31 529)	16 874	16 874
Затраты на создание объекта недвижимости к продаже	5409	за 2024г.	525 281	-	525 281	2 493 278	-	3 018 539	3 018 539
	5429	за 2023г.	-	-	-	525 261	-	525 261	525 261
НДС, предъявленный поставщиками и подрядчиками при создании объекта недвижимости		за 2024г.	33 898	-	33 898	286 712	-	330 610	330 610
Приобретение земельного участка		за 2023г.	-	-	-	33 898	-	33 898	33 898
		за 2024г.	5 077 161	-	5 077 161	-	-	5 077 161	5 077 161
НМА, относящиеся к объектам недвижимости к продаже		за 2023г.	-	-	-	5 077 161	-	4 593	4 593
		за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-

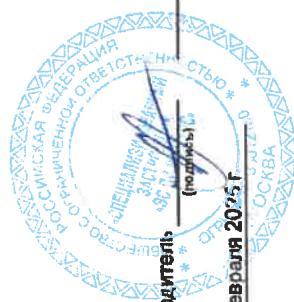
**4.2. Запасы в запое**

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 запое по договору - всего	5441	-	-	-
в том числе:	5445	-	-	-
	5446	-	-	-

Шашков Андрей  
Владимирович  
(расшифровка подпись)

Руководитель

27 февраля 2025 г.



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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменение за период				На конец периода			
				поступление	в результате приватизаций, выкупа по процентам, начислений	погашение, начисления	списание на финансовый результат	выбытие	перевод из долгосрочного в краткосрочный	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	учетная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего											
В том числе:											
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5505	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5525	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	349 881	782 331	381	(18 376)	-	-	-	-	1 114 217
В том числе:	5530	за 2023г.	395	349 855	-	(387)	-	-	2	15	349 881
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	-	33	-	-	-	-	-	-	33
Авансы выданные	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5512	за 2024г.	348 656	763 686	-	(11 741)	-	-	-	-	1 100 801
	5532	за 2023г.	384	348 855	-	(384)	-	-	-	-	348 856
	5513	за 2024г.	1 025	18 612	381	(6 635)	-	-	-	-	13 383
	5533	за 2023г.	11	1 000	-	(3)	-	-	2	15	1 025
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Итого	5500	за 2024г.	349 881	782 331	381	(18 376)	-	-	-	-	1 114 217
	5520	за 2023г.	395	349 855	-	(387)	-	-	2	15	349 881

## 5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Код	Ученная по условиям договора	Ученная по условиям договора	Ученная по условиям договора
5540	-	-	-
Всего	-	-	-
в том числе:			
расчеты с покупателями и заказчиками			
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)			
Прочая			

53. Гендерные различия в профессиональной деятельности



**6. Затраты на производство (расходы на продажу)\***

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	1 161	3 443
Расходы на оплату труда	5620	70 648	3 354
Отчисления на социальные нужды	5630	11 608	595
Амортизация	5640	4 882	256
Прочие затраты	5650	549 908	174 250
Итого по элементам	5660	638 207	181 898
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-] незавершенного производства, готовой продукции и др.)	5670	(4 034)	(12 813)
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	634 173	169 085

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



Шакиров Андрей  
Владимирович  
(подпись)  
27 февраля 2025 г.

Руководитель

**7. Оценочные обязательства**

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано так избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	73	3 649		(73)	-
в том числе:						
Оценочные обязательства по вознаграждениям работникам	5701	73	3 649		(73)	-

**Шашков Андрей  
Владимирович**  
(расшифровка подписи)

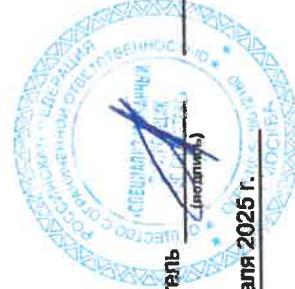


27 февраля 2025 г.

**8. Обеспечения обязательств**

	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
<b>Полученные - Всего</b>		5800	5 074 144	1 566 450	
<b>в том числе:</b>					
Гарантийные удержания	5801	91 244		9 391	
Денежные средства, долгушков на эскроу-счетах в банке	5802	4 982 900		1 557 059	
<b>Выданные - Всего</b>	5810	20 368 173		5 653 612	
<b>в том числе:</b>					
Стоимость имущественных прав в залоге у ПАО Сбербанк	5811	9 784 689		2 653 612	
Поручительство	5812	10 583 484		3 000 000	

Шашков Андрей  
Владимирович  
(расшифровка подписи)



Руководитель

27 февраля 2025 г.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640

### **Пояснение**

**к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за период с 01.01.2024 по 31.12.2024**

## **I. Общие сведения об Организации и собственниках**

Полное фирменное наименование юридического лица:

*Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»*

Сокращенное фирменное наименование юридического лица: *ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»*

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС» было зарегистрировано 24.09.2008 г. ОГРН: *1085038012180*

Юридический адрес: *195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640.*

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): *5038064980*

Код причины постановки на учет (КПП): *780601001*

Генеральный директор Шашков Андрей Владимирович

**Уставный капитал** Общества на 01 января и 31 декабря 2024 года и на дату настоящей отчетности составляет 10 000 руб.

### **Сведения об Учредителях**

Наименование	Дата наступления	Сумма	Доля в УК
АО «ГЛОРАКС»	20.10.2021	10 000	100%
<b>Итого:</b>			<b>100%</b>

### **Основные виды деятельности:**

Основным видом деятельности Организации в 2024 году являлась деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Лицензируемая деятельность отсутствует.

Организация привлекает денежные средства дольщиков на строительство, обеспечивает возведение объекта в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Филиалы и представительства у Общества отсутствуют.

В состав ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС» не входят обособленные подразделения.

### **Сведения об аудиторе Общества**

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

Полное фирменное наименование: ООО «1А КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА»

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «1А КОНСАЛТИНГОВАЯ ГРУППА»*

Место нахождения: 127254, Москва г, Руставели ул, дом № 3, корпус 7

ИНН: 5018007888 ОГРН: 1025002035365

## **II. ПБУ 1/2008 Учетная политика организации**

1. Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом N 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете», «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства Финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 г., действующими положениями по бухгалтерскому учету (ПБУ) и федеральными стандартами бухгалтерского учета, а также учетной политикой Общества.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640

Годовая бухгалтерская (финансовая) отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

2. 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 отчетности;
- обеспечить формирование полной и достоверной информации о таких объектах учета, как доходы, расходы, имущество, имущественные права, обязательства и хозяйственные операции ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС» (далее – Общество).

3. Рабочий план счетов бухгалтерского учета разработан на основе Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности предприятий, утвержденного приказом Минфина РФ от 31.10.2000г. № 94н.

4. Числовые показатели в бухгалтерской отчетности заполняются в тысячах рублей.

5. Для Общества отчетным годом является период с 1 января 2024 по 2024 года.

6. Бухгалтерский учет вести с использованием компьютерной программы 1С Управление производственным предприятием. Аналитические и синтетические регистры бухгалтерского учета оформляются автоматизировано.

7. Общество применяет систему налогообложения: Общая

8. Общество применяет электронный документооборот.

9. Учетная политика утверждена приказом Генерального директора Общества

**В учетную политику Общества были внесены дополнения на 2024 год Приказом №1/У от 29.12.2023 г.**

10. Ведение бухгалтерского учета осуществляется ООО «Глоракс-Недвижимость М» на основании договора №УК-21/ЭсПиР от 01.07.2021.

### **III. Основные элементы учетной политики Общества на 2024 год для целей бухгалтерского учета:**

#### **ПБУ 3/2006 Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте**

Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте, а также порядок пересчета стоимости этих активов и обязательств, в валюте Российской Федерации – рубли, осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет активов и обязательств, стоимость которых выражена в иностранной валюте» (ПБУ 3/2006), утвержденного приказом Минфина России от 27 ноября 2006 г. № 154н. На 31.12.2024 г. у Общества отсутствуют незакрытые договоры, заключенные в иностранной валюте.

#### **ПБУ 4/99 Бухгалтерская отчетность организаций**

Бухгалтерская отчетность за 2024 год включает в себя:

- Бухгалтерский баланс;
- Отчет о финансовых результатах;
- Отчет об изменении капитала;
- Отчет о движении денежных средств;
- Пояснение;



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Структура баланса Общества на 31 декабря 2024 года:

В Активе Баланса наибольший объём по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1210	Запасы	8 452 829	5 670 663	-
1230	Дебиторская задолженность	1 114 217	349 881	395
1260	Прочие оборотные активы	839 176	176 860	8

В Пассиве Баланса наибольший объём по строкам Баланса составляют:

№	Наименование строки Баланса	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1410	Заемные средства	8 912 101	5 333 812	-
1520	Кредиторская задолженность	979 501	864 895	1 558
1510	Заемные средства	468 193	3 822	3 071

Собственный капитал Общества на последний день анализируемого периода составляет 15 000 тыс. руб.

### ФСБУ 5/2019 Запасы

При учете материально-производственных запасов Общество руководствовалось:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина РФ от 15.11.2019г. № 180н.

К материально-производственным запасам (далее – МПЗ) Общества отнесены: сырье и материалы, используемые при выполнении работ, производстве продукции, оказании услуг, незавершенное производство, затраты по незавершенному строительству.

Материально-производственные запасы признаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Малоценные ценности со сроком полезного использования более 12 месяцев, по стоимости на дату принятия к бухгалтерскому учету не более 100 000 рублей за единицу, а также приобретенные книги, брошюры и тому подобные издания приходуются в качестве материально-производственных запасов на счете 10 «Материалы»; При списании оценка материалов и товаров производится по средней себестоимости.

Стандарт не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, сразу списываются на затраты в момент принятия на учет, не применяя счет 10 «Материалы»;

### Незавершенное производство и готовая продукция

К незавершенному строительству относятся затраты, сгруппированные по объекту строительства в рамках деятельности застройщика.

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС и дебиторская задолженность из строк 1110 «Нематериальные активы», 1150 «Основные средства» и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02: 1210 «Запасы» с подстроками внеоборотные активы, основные средства, НМА, НДС.

Расшифровка показателей по строке 1210 Запасы:



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, ви.тер. г. Муниципальный Округ Пискарёвский, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Счета / Расходы будущих периодов	Показатель на 31.12.2024	Показатель на 01.01.2024
Итого по: Затраты заказчика-застройщика	16 846	12 813
СПБ Парголово очередь 3	16 846	4 599
СПБ Парголово очередь 2		8 214
Итого по: НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности)	330 610	33 898
Итого по: Нематериальные активы организации	4 593	
Интерактивная голограммическая 3D модель ЖК GloraX Парголово	4 593	
Итого по: Основные средства в организации	3 436	4 657
Программно-аппаратный комплекс визуализации NettleBox65 для Glorax Парголово	743	2 526
Модульное здание 6000*7500*5200 мм (штаб строительства)	1 901	2 131
Дизельный генератор ТСС АД-30С-Т400-1РКМ7-ПОЖ в шумозащитном кожухе	470	
Пост охраны ПО-04 3,0 *2,4	106	
Пост охраны ПО-04 3,0 *2,45( второй пост)	110	
Пост охраны ПО-04 3,0 *2,45 3	106	
Итого по: Прочие расходы будущих периодов	1 599	16 874
Право использования ПО Модульная система Цифровой город_01.07.23 по 31.12.2024	-	15 529
Прочие виды страхования	1 599	1 345
Итого по: Специальная оснастка и специальная одежда на складе	45	
Логотип	3	
ботинки СТОУН	3	
Брюки УРАН ут.	10	
Плащ Форест	1	
Сапоги ЭВА олив.с чулком	4	
ботинки Траверс утепл.	5	
Куртка-ветровка Уран цв.синий	17	
Каска защитная СОМ3-19 ЗЕНИТ rapid белая	2	
Итого по: Строительство инвестиционных объектов подрядным способом	3 018 539	525 261
Изыскательские работы, мониторинг	55	
Технологическое подключение (присоединение мощности)	884	
Земельный налог	873	291
Услуги по охране	20 019	2 899
Страхование СМР	1 254	250
Подготовка территории строительства.	86 811	450
Проценты по целевым кредитам	1 193 160	319 499
Расходы на регистрацию ДДУ	2 012	1 933
Проектные и изыскательские работы, авторский надзор	853	
Проценты по займам полученным	6 901	6 901
Проектная документация	10 663	544
Конструктив ниже 0	6 662	
Проектные работы стадия II	64	
Каркас монолитный	158 769	
Кирпичная и каменная кладка	49 543	
Наружная отделка	473	
СМР Паркинг	63 351	
Отделочные работы МОП	49 647	
Отделочные работы по Квартирам	4 792	
Разработка эскизного проекта (концепция благоустройства)	310	
Услуги генподрядчика	48 591	
Водоподготовка	24	



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Амортизация	2 776	613
Выполнение инженерно-геодезических изысканий	618	301
Предпроектные работы	4 772	953
Наружные сети и сооружения	127 841	
СМР.	1 023 858	169 029
Мобилизация, обслуживание стройплощадки	13 978	
Строительство временных дорог, инженерных сетей и сооружений	15 936	
Технический надзор за строительством, услуги заказчика	59 443	10 288
Авторский надзор	2 600	260
Проектные (ПП, П и РД) и изыскательские работы, авторский надзор, разработка специальных ТУ	61 005	11 049
<b>ИТОГО:</b>	<b>8 452 829</b>	<b>5 670 663</b>

#### ФСБУ 6/2020 Основные средства

При определении порядка учета основных средств Общество руководствовалось Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 06/2020 «Основные средства», утвержденным приказом Минфина РФ от 17.09.2020г. № 204н

Основными средствами признаются активы, имеющие стоимость более 100 000 руб. за единицу и отвечающие критериям, определенным п. 4 ФСБУ 6/2020 «Учет основных средств».

Объекты основных средств принимаются к учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на приобретение (сооружение). Начисление амортизации по основным средствам ведется линейным способом;

Изменение первоначальной стоимости основных средств, в которой они приняты к бухгалтерскому учету, допускается в случаях достройки, дооборудования, реконструкции, модернизации, частичной ликвидации объектов основных средств.

Переоценка основных средств не проводилась. Признаков обесценения основных средств не выявлено.

Затраты на ремонт основных средств включаются в расходы того отчетного периода, в котором были произведены ремонтные работы.

Резерв предстоящих расходов на ремонт основных не создавался.

#### Актив в форме права пользования

Общество признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде вне зависимости от формы договоров и наличия в договорах условий, в соответствии с которыми имущество учитывается на балансе арендодателя или арендатора. Активы в форме права пользования отражаются в отчетности по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации, а также корректируются с учетом последующего пересмотра обязательства по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным способом в течение срока полезного использования актива не превышающего срока аренды.

Основные средства в организации	Показатель на 2024	Показатель на 2023
<b>Итого по: Арендованное имущество</b>	<b>35 083</b>	<b>256</b>
Нежилое помещение пл.24,78 кв.м. (офис №640) по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский пр., д.63, л.А		256
Г.Санкт-Петербург, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640	448	
55, лит. А, Невский проспект, Спб, помещения №1, 27-36), расположенные на 7 этаже	34 635	
<b>Итого по: Основные средства в организации</b>	<b>5 902</b>	
Модульный одноэтажный офис Glorax Парголово	5 696	
Сплит-система Hair Coral DC	206	
<b>ИТОГО:</b>	<b>40 985</b>	<b>256</b>



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640

## ПБУ 7/98 События после отчетной даты

Существенные события после отчетной даты отсутствуют.

## ПБУ 8/2010 Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы

### Оценочные резервы и оценочные обязательства

Расшифровка резерва ежегодных отпусков:

№	Наименование резерва	Показатель на 31 декабря 2024 г.	Показатель на 31 декабря 2023 г.	Показатель на 31 декабря 2022 г.
1	Резерв ежегодных отпусков..	3 649	73	7

Резерв рассчитывается исходя из среднего дневного заработка каждого конкретного работника. Определить количество неиспользованных дней отпуска, включая дополнительный оплачиваемый отпуск, на которое имеет право каждый работник на эту отчетную дату. Рассчитать средний дневной заработок каждого работника соответствующей группы. Применяется общий порядок расчета среднего заработка для определения величины отпускных и компенсации за неиспользованный отпуск. Рассчитать величину отпускных, причитающихся конкретному работнику на отчетную дату, с учетом взносов во внебюджетные фонды.

На 31 декабря 2024 г. резерв по сомнительным долгам не создавался, сомнительная задолженность не выявлена.

Безнадежная задолженность (задолженность с истекшими сроками давности, другие долги, нереальные для взыскания) списывается с баланса по мере признания таковой.

Оценка дебиторской задолженности на предмет квалификации задолженности в качестве сомнительной и необходимости создания резерва осуществляется перед составлением годовой отчетности.

При этом учитываются следующие критерии:

- нарушение сроков оплаты;
- степень вероятности не погашения задолженности;
- отсутствие гарантийных обязательств
- отсутствие возможности удержания имущества должника, нет встречной кредиторской задолженности

По сомнительной задолженности в отношении которой на отчетную дату Общество владеет информацией, свидетельствующей о том, что задолженность с наибольшей вероятностью не будет погашена, резерв создается в полной сумме такой задолженности. Сумма резерва создается в размере 100% от суммы неисполненного обязательства,

Сумма созданного резерва признается прочим расходом, а его корректировка - прочим расходом (в случае увеличения).

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично. Резервы по сомнительным долгам создаются ежеквартально. В связи с непризнанием сумм резервов в налоговом учете, в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций» в бухгалтерском учете отражаются временные разницы. Резервы по сомнительным долгам создаются на основе данных проведенной инвентаризации дебиторской задолженности. Результаты выявленных на конец отчетного периода неплатежеспособных дебиторов и сумм дебиторской задолженности оформляются в инвентаризационной ведомости.

Резерв по сомнительным долгам используется Обществом на покрытие убытков от списания безнадежных долгов. Общество формирует резервы под обесценение финансовых вложений. Если проверка на обесценение подтверждает устойчивое существенное снижение стоимости финансовых вложений, Общество формирует резерв под обесценение финансовых вложений на величину разницы между учетной стоимостью и расчетной стоимостью таких финансовых вложений. Резерв учитывается на счете 59 «Резервы под обесценение финансовых вложений». Резерв образуется за счет финансовых результатов Общества (в составе прочих расходов), восстановление резерва отражается в составе прочих доходах.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273. Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Информация по резервам под обесценение стоимости финансовых вложений раскрывается в разделе «Финансовые вложения».

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

На 31 декабря 2024 г. финансовые вложения отсутствуют.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. у Общества выданные гарантии, залоги и поручительства в пользу третьих лиц составляли 20 368 173 тыс. руб.:

№ п / п	Компания/Залогодатель/Поручитель	Обязательство/№ договора, обеспеченное иное обязательством	Организация, за которую выдано обязательство (должник)	Кредиторы	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.руб	Дата прекращения обязательств	Вид обеспечения
1	Общество	ДОГОВОР № 380F00X X4/1 об открытии НКЛ от 12.07.2024	ООО С3 «Мишар»	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380F00XX4 /П6 от 16.07.2024	2 249 189	15.07.2025	Поручительство
2	Общество	Договор № 420F000 Q5-005 об НКЛ от 24.09.2024	ООО С3 «Экорайон»	ПАО Сбербанк	ДП4_420F0 00Q5-005 Договор поручительства от 08.10.2024	1 227 541	25.12.2029	Поручительство
3	Общество	Договор № 420F0108 9-001 об открытии НКЛ от 13.09.2024	ООО С3 «Спика»	ПАО Сбербанк	ДП4_420F0 1089-001 Договор поручительства от 17.09.2024	964 368	30.06.2029	Поручительство
4	Общество	ДОГОВОР № 380F010H 2-001 об НКЛ от	ООО С3 «Берег»	ПАО Сбербанк	ДП4_04_38 0F010H2-001 от 11.10.2024	918 138	21.02.2025	Поручительство



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001.

195273, г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

		10.10.2024						
5	Общество	Договор №ДОГОВОР № 380B00Y01 от 14.06.2024	ООО СЗ «НТВО»	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380B00Y01/П4 от 09.07.2024	222 879	30.06.2027	Поручительство
6	Общество	ДОГОВОР № 380F00X5Е/1 об открытии невоз-ой кредитной линии от 23.05.24	ООО СЗ «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»	ПАО Сбербанк	Договор поручительства № 380F00X5Е/1-П4 от 23.05.24	637 192	23.05.2028	Поручительство
7	Общество	380B0003К от 19.10.2023	АО «Глоракс»	ПАО Сбербанк	ДП № ДП03_380B0003К от 20.10.2023	3 199 805	18.10.2028	Поручительство
8	Общество	Договор №НКЛ № 420F00UE N-001 от 25.03.2024	ООО «СЗ «КОМСОМ ОЛЬСКАЯ»	ПАО Сбербанк	ДП-420F00UEN/5 от 29.10.2024	1 164 373	31.03.2027	Поручительство
9	Залоговая стоимость по ЗУ 78:36:0013262:1172	№380F00J62 от 02.06.2023	Общество	ПАО Сбербанк	ДОГОВОР ИПОТЕКИ № 380F00J62/И1 от 20.06.2023	2 653 612	01.09.2027	Ипотека
10	Договор генерального подряда №ЭПР-2/24 от 21.11.2023г	380F00J62/2 от 06.06.2024	Общество	ПАО Сбербанк	ДОГОВОР ЗАЛОГА ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ № 380F00J62/31 от 06.06.2024	7 131 077	30.09.2030	Залог имущественных прав

По состоянию на 31 декабря 2024 г. у Общества полученные гарантии, залоги и поручительства от третьих лиц составляли 5 074 144 тыс. руб.:



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПЛ 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

№ п/п	Контрагент	Договор	Сумма обязательства по договору, тыс.руб.	Вид обеспечения
1	ООО «КАППА»	Договор № ЭПР-2/23 от 30.06.2023	56 454	Гарантийные обязательства
2	ООО «КАППА»	Договор №ЭПР-2/24 от 21.11.2023	34 791	Гарантийные обязательства
3	Дольщики		4 982 900	Денежные средства дольщиков на эскроу-счетах в банке

#### ПБУ 9/99 Доходы организации

Выручка от реализации выполненных работ признается по методу начисления, то есть по мере оказания услуг, и отражается в отчетности за минусом налога на добавленную стоимость.

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» аккумулируются расходы на управление организацией. Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены. Так как период строительства длится порядка 3 лет достоверное определение финансового результата исполнения договора в какой-то отчетный период невозможно, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесенных расходов увеличенная на 5 %. Где 5% определяется как вознаграждение застройщика за его услуги, с учетом принципа равномерности признания доходов и расходов. Определение финансового результата исполнения договора, выручка по договору признается в отчете о финансовых результатах в величине, равной сумме фактически понесённых расходов увеличенное на 5 % вознаграждение застройщика.

Справка-расчет.

Номенклатура	Сумма условного дохода застройщика			
	Сумма затрат застройщика	Процент вознаграждения застройщика	Сумма вознаграждения	Итого сумма УД
СПБ Парголово_очередь 1	388 326 710,25	5,00%	19 416 335,52	407 743 045,77
СПБ Парголово_очередь 2	242 379 042,81	5,00%	12 118 952,14	254 497 994,95
ИТОГО	630 705 753,06	5,00%	31 535 287,66	662 241 040,72

#### Особенности учета расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства)

Учет расчетов с инвесторами (участниками долевого строительства) ведется на счете 76.33 «Расчеты с покупателями по ДДУ». На счете 76.33 формируется задолженность участников долевого строительства на основании зарегистрированного договора с участником долевого строительства в корреспонденции со счетом 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ». Погашение задолженности участника долевого строительства отражается на счете 76. 33.

Аналитический учет по счету 86.33 «Расчеты по строительству объекта по ДДУ» ведется по объектам инвестирования (строительства), по контрагентам (участникам долевого строительства), по договорам.

В случае уступки права требования инвестором другому лицу, в учете выполняется движение внутри счета 86.33



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, ви.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

#### «Расчеты по строительству объекта по ДДУ».

Средства, полученные от инвесторов (участников долевого строительства), организация в бухгалтерском балансе не отражает.

Первый договор долевого участия заключен 19 июля 2023 г., зарегистрирован 19 июля 2023 г.

Показатель	На 2024 г., тыс.руб.	На 2023 г., тыс.руб.
Сумма заключенных договоров участников долевого строительства	4 982 899 868,57	1 557 059 390,34
Количество заключенных договоров	778	236

Выручка от сдачи в аренду модульного одноэтажного офиса Glorax составляет 84 211,45 руб.

(тыс. руб)

Вид дохода	2024	2023
Прочие доходы, в т.ч.	12 389	-
Возмещение расходов за эл. энергию	11 823	-
штрафы, пени	380	

#### ПБУ 10/99 Расходы организации

Расходы в зависимости от их характера и направлений деятельности подразделяются на прямые расходы, управленические, коммерческие и прочие расходы.

В бухгалтерском учете Общества организован учет расходов по статьям затрат. Перечень статей затрат установлен Обществом самостоятельно с учетом требований ПБУ 10/99 «Расходы организации».

(тыс. руб)

Вид расхода	2024	2023
Себестоимость, в т.ч.	(630 640)	(168 222)

На счете 20.33 «Затраты заказчика-застройщика» (себестоимость) аккумулируются расходы на управление организацией. Указанные расходы по договору признаются в том отчетном периоде, в котором они понесены.

(тыс. руб)

Вид расхода	2024	2023
Управленческие расходы, в т.ч.	(3 533)	(863)
Прочие расходы, в т.ч.	(22 790)	(1000)
расходы на услуги банков	(9 219)	(1 000)
штрафы, пени	(714)	
эл. энергия	(11 823)	

#### Прочие оборотные активы

Расходы, произведенные Обществом в отчетном году, но относящиеся к следующим отчетным периодам отражены как расходы будущих периодов. Эти расходы списываются по назначению равномерно в течение периодов, к которым относятся. В бухгалтерской отчетности расходы будущих периодов подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

Расходы будущих периодов отражены в разделе Оборотные активы по строке 1260 Прочие оборотные активы



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Наименование показателя	Сумма за 2024 г., тыс. руб.	Сумма за 2023 г., тыс. руб.
Расходы будущих периодов	75,33	-
Содержание заказчика-застройщика	839 100,71	176 859,66

#### ПБУ 11/2008 Информация о связанных сторонах

В состав управленческого персонала входит генеральный директор. Долгосрочные вознаграждения, т. е. суммы, подлежащие выплате после 12 месяцев после отчетной даты, в настоящее время не предусмотрены.

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых управленческому персоналу, тыс. руб.	
Начислено за 2024 г. управленческому персоналу, в том числе:	1 046
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	782
Сумма, начисленных страховых взносов	147
НДФЛ	117
Начислено за 2023 г. управленческому персоналу, в том числе:	348
Оплата труда, включая выплаты при увольнении, выплаты по отпускам, премии.	241
Сумма, начисленных страховых взносов	71
НДФЛ	36

В 2024 году цены по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

**Информация о связанных сторонах:**

№ п/п	Полное фирменное наименование (для коммерческой организации) или наименование (для некоммерческой организации) или фамилия, имя, отчество (последнее при наличии) аффилированного лица	ОГРН юридица (иной идентификационный номер - в отношении иностранного юридица) ИИН физического лица (при наличии) (указывается только с согласия физического лица)	Основание (основания), в силу которого лицо признается аффилированным	Дата наступления основания (оснований)	Доля участия аффилирован- ного лица в уставном капитале общества, %	
1	2	3	4	5	6	
1	Шашков Андрей Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо, осуществляющее полномочия единоличного исполнительного органа Общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-	
2	Акционерное общество «ГЛОРАКС»	1247700688069	Лицо имеет право распоряжаться более чем 20% общего количества голосов, составляющих уставный капитал Общества. Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	100	
3	Биржин Андрей Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество. Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008	-	
4	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ»	1177847211882	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-	

5	Валетчик Илья Сергеевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.05.2022	-
6	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОМ ОКТЯБРЬСКОЕ ПОЛЕ»	1187746167377	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
7	Солдатенко Павел Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	26.09.2023	-
8	Общество с ограниченной ответственностью «ИНВЕСТИПРОЕКТ»	1077847041590	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
9	Прокоренко Илья Геннадьевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	14.02.2023	-
10	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС ГРУПП»	1167746276543	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
11	Андрянов Александр Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008	-
12	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ М»	1165042053725	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1083038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640

13	Журба Александр Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	01.10.2020	-
14	Общество с ограниченной ответственностью «НАЯДА»	1037800038242	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
15	Шарова Юлия Алексеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.03.2022	-
16	Общество с ограниченной ответственностью «ПСМ-КЛАССИК»	1037816005402	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
17	Общество с ограниченной ответственностью «ГЛОРАКС-НЕДВИЖИМОСТЬ»	1157847366214	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
18	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «НПВО»	1157847245137	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
19	Голубев Антон Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	11.04.2023	-
20	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ»	1157847063417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-



21	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС ЦЕНТР»	Мироплищенко Александр Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	1197746120770	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
22	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ»			1217700149700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	03.10.2023	-
23	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КАССИОПЕЯ»			1217700149700	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
24	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Орлова»			1217700148632	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
25	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»			1085038012180	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
26	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АНТАРЕС»			1207700481713	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
27	Филиппова Юлия Михайловна		Согласие физического лица на указание ИНН не получено		Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.12.2022	-
28	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЛИРА»			1217700165198	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640

29	Щитко Иван Викторович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	05.09.2023	-
30	«(не использовать)Общество с ограниченной ответственностью «ЦЕНТР ПЛАСТИЧЕСКОЙ И ЭСТЕТИЧЕСКОЙ ХИРУРГИИ ОСТМЕДКОНСАЛТ»	1027800552141	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
31	Серегина Екатерина Сергеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	31.03.2021	-
32	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «РАЗВИТИЕ»	1207800161073	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
33	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬТАИР»	1217800110417	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
34	Щитко Мария Евгеньевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
35	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАПЕЛЛА»	1217800119987	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
36	Балетчик Яна Дмитриевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-

37	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ»	1167847486014	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
38	Малькова Татьяна Сергеевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	15.01.2022	-
39	ООО «Норд-Вест»	1099847020778	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
40	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БЛИЗНЕЦЫ»	1225200024719	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
41	Ногтев Дмитрий Юрьевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
42	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМСОМОЛЬСКАЯ»	1225200046675	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
43	Васильевкин Андрей Семенович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	02.04.2024	-



44	ООО «БРИДЖТАУН ЧАЙКА»	1235200004082	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
45	Василькин Игорь Владимирович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	17.12.2021	-
46	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭКОРАЙОН»	1231600032927	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
47	Латыпов Эмиль Навилевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	12.03.2024	-
48	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЦЕНТАВР»	1237700453044	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
49	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПЕРСЕЙ»	1237800094399	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
50	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «ВЕГА»	1235200025114	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
51	АО «С3 НО «ДИРЕКЦИЯ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ»	1165275030931	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-

52	Биктимиров Дамир Робертович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	20.07.2016	-
53	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙНИК «БЕРЕГ»	1045207806731	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
54	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙНИК «АРКТУР»	1243300001603	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
55	Рождественский Александр Дмитриевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
56	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙНИК «СЕВЕРНАЯ КОРОНА»	1247800026540	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
57	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙНИК «ЦФЕЙ»	1247800026550	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
58	Загребенев Алексей Николаевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
59	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙНИК «СПИКА»	1245200012199	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискаревский, дом 63, литера А, помещение 3-Н, офис 640

60	Крестовцев Александр Михайлович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
61	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ПАРК ЧУДЕС»	1247800045910	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
62	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЗЕЛЕННАЯ ПЛАНЕТА»	1247800045789	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
63	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КВАЗАР»	1247800045800	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
64	Тельнова Анастасия Валерьевна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
65	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «БУРАН»	1247800045790	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
66	Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КАСТОР»	1245100002290	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008	-
67	Ульянова Евгения Александровна	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	19.08.2024	-

Общество с ограниченной ответственностью				
68	«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОРАКС-ОМСК ЗАОЗЕРНАЯ»	1245500008225	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008
69	Минин Илья Александрович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008
70	Общество с ограниченной ответственностью «БАЛТИПРОДКОМ»	1037819004387	Лицо принадлежит к той группе лиц, к которой принадлежит Общество	24.09.2008
71	Пивецов Сергей Анатольевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008
72	Кашинский Дмитрий Борисович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008
73	Самохин Юрий Васильевич	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008
74	Дубровин Иван Вячеславович	Согласие физического лица на указание ИНН не получено	Лицо является членом Совета директоров акционерного общества	24.09.2008



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

### Информация о бенефициарных владельцах

№ п/п	ФИО	Гражданство	Страна место проживания	Процент голосов бенефициарного владельца, %	Основание (описание обстоятельств (оснований), в соответствии с которыми лицо является
1	Биржин Андрей Александрович	РФ	РФ	100	Косвенное участие через ООО "ГЛОРАКС ГРУПП"

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 цены, по операциям со связанными сторонами устанавливались на обычных коммерческих условиях.

За период с 01.01.2024 по 31.12.2024 Общество осуществляло следующие операции с лицами, входящими в одну группу:

Полное фирменное наименование	Вид расходов	Сальдо на начало периода тыс. руб.	Поступило тыс. руб.	Оплачено тыс. руб.	Сальдо на конец периода тыс. руб.
ГЛОРАКС ГРУПП ООО Глоракс-Недвижимость М ООО	Лицензионный договор №ЭПР-5/23 от 26.06.2023 Договор №УК-21/ЭсПиР от 01.07.2021 Договор СУБАРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №ЭПР- 14/24 от 01.07.2024	6 392	35 400	2 950	38 842
Глоракс-Недвижимость М ООО	Договор №ГНМ-18/23 от 01.09.2023	2 767	16 148	17 569	1 346
Глоракс-Недвижимость М ООО	Договор №ЭПР-15/24 от 20.10.2024		7 333	6 075	1 258
СЗ ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ ООО	Договор займа №3- 23/01/2023 от 23.01.2023		26 590	24 391	404
АО «ГЛОРАКС»	Договор ЭПР-9/23 от 26.06.2023	126 808	297		297
АО «ГЛОРАКС»		1 640	341 385		468 193
			19 680	8 200	13 120

### ФСБУ 14/2022 Нематериальные активы

Учет нематериальных активов осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 14/2022 Нематериальные активы

Для целей бухгалтерского учета объектом нематериальных активов считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) не имеет материально-вещественной формы;
- б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;
- в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;
- г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана), на получение которых организация имеет право (в частности, в отношении такого актива у организации при его приобретении (создании) возникли исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на такой актив) и доступ иных лиц к которым организация способна



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273. Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

ограничить;

д) может быть выделен (идентифицирован) из других активов или отделен от них.

Стандарт в отношении активов, характеризующихся признаками, указанными выше, но имеющих стоимость за единицу ниже лимита 100 000,00 руб. При этом затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов, основание п.7 ФСБУ 14/202.

Информация о гудвиле, то есть активе, определение и признаки которого установлены Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 3 "Объединения бизнесов", введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 2 февраля 2016 г., регистрационный N 40940) <2> (далее соответственно - МСФО (IFRS) 3, приказ N 217н), формируется в порядке, предусмотренном МСФО (IFRS) 3. Гудвил, созданный собственными силами организации, не признается активом в бухгалтерском учете организации.

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Для целей бухгалтерского учета нематериальные активы подлежат классификации по видам (например, произведения науки, литературы и искусства; программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ); базы данных; изобретения; полезные модели; промышленные образцы; секреты производства (ноу-хау); селекционные достижения; лицензии и разрешения) и группам.

При признании в бухгалтерском учете объект нематериальных активов оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта нематериальных активов считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете. После признания объект нематериальных активов оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Срок полезного использования объекта нематериальных активов определяется исходя из:

а) срока действия прав организации на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации;

б) срока действия специального разрешения (лицензии) на осуществление отдельных видов деятельности;

в) ожидаемого периода использования объекта нематериальных активов с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта;

г) ожидаемого морального устаревания, например, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию, работы, услуги, производимые с использованием нематериального актива;

д) срока полезного использования иного актива, с которым объект нематериальных активов непосредственно связан (например, срока полезного использования материального носителя (вещи), в которой выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации);

е) других факторов, влияющих на использование объекта нематериальных активов организацией.

Стоимость нематериальных активов погашается посредством амортизации линейным способом.

Не подлежат амортизации объекты нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования, то есть объекты, по которым невозможно надежно определить срок полезного использования.

Начисление амортизации нематериальных активов не приостанавливается (в том числе в случаях временного прекращения использования объекта нематериальных активов), за исключением случая, когда ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов становится равной или превышает его балансовую стоимость. Если впоследствии ликвидационная стоимость такого объекта нематериальных активов становится меньше его балансовой стоимости, начисление амортизации по нему возобновляется.

Ликвидационной стоимостью объекта нематериальных активов считается величина, которую организация получила бы в случае выбытия данного объекта после вычета предполагаемых затрат на выбытие; причем объект нематериальных активов рассматривается таким образом, как если бы он уже достиг окончания срока полезного использования и находился в состоянии, характерном для конца срока полезного использования.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Начисление амортизации объекта нематериальных активов начинается с даты его признания в бухгалтерском учете. По решению организации допускается начинать начисление амортизации с первого числа месяца,



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Нискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

следующего за месяцем признания объекта нематериальных активов в бухгалтерском учете.

Переоценка нематериальных активов Общества не производилась, признаков обесценения не выявлено.

Относящиеся к жилому строительству: внеоборотные активы, НМА, из строки 1110 «Нематериальные активы», и 1190 «Прочие внеоборотные активы» Бухгалтерского баланса» переносится в строки согласно IFRS 1, ПБУ 16/02.

#### **ПБУ 15/2008 Учет расходов по займам и кредитам**

Учет расходов по займам и кредитам ведется Обществом в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет расходов по займам и кредитам» ПБУ 15/2008, утвержденным Приказом Минфина РФ от 06.10.08. № 107н. Проценты и (или) дисконт по причитающейся к оплате облигации отражаются обособленно от номинальной. Основная сумма обязательства по фактически полученному займу или кредиту учитывается в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора в сумме, указанной в договоре.

Сумма займа или кредита отражается в бухгалтерском учете в составе кредиторской задолженности в момент возникновения обязательств (в том числе в момент фактической передачи денег или других вещей) по кредиту субсчетов:

- 66.01 «Краткосрочные кредиты в рублях», 66.03 «Краткосрочные займы в рублях»,
- 67.01 «Долгосрочные кредиты в рублях» и 67.03 «Долгосрочные займы в рублях».

Погашение основной суммы обязательства по полученному займу или кредиту отражается в бухгалтерском учете как уменьшение (погашение) кредиторской задолженности по дебету соответствующих субсчетов к счетам 66 «Расчеты по краткосрочным кредитам и займам» и 67 «Расчеты по долгосрочным кредитам и займам».

Проценты по причитающемуся к оплате векселю отражаются обособленно от вексельной суммы как кредиторская задолженность.

Задолженность Общества заимодавцу по полученным займам и кредитам в бухгалтерском учете подразделяется на краткосрочную и долгосрочную:

- краткосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения, которой согласно условиям договора, не превышает 12 месяцев;
- долгосрочная задолженность — это задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

Начисление процентов по полученным займам и кредитам Общество производит ежемесячно на отчетную дату или на дату погашения вне зависимости от порядка, установленного в договоре займа или кредитном договоре (п.18 ПБУ 10/99).

Задолженность по полученным займам и кредитам отражается в бухгалтерской отчетности с учетом причитающихся на конец отчетного периода к уплате процентов (п. 73 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности в Российской Федерации, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н).

Дополнительные расходы по займам (кредитам) включаются равномерно в состав прочих расходов в течение срока займа (кредитного договора). (п. 6, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008) и отражены в составе показателя строки «Прочие внеоборотные активы» по состоянию на 31.12.2024 г. (дополнительные расходы по облигационному займу)

Расходы по займам и кредитам отражаются в бухгалтерском учете и отчетности в том отчетном периоде, к которому они относятся, и признаются прочими расходами, за исключением той их части, которая подлежит включению в стоимость инвестиционного актива. Инвестиционный актив — объекты недвижимости, на строительство которых потребовалось свыше трех лет, стоимость выше 500 000 рублей. Организация является застройщиком и для участника долевого строительства (или инвестора) данный объект — это то, что будет признаваться внеоборотным активом, следовательно, не предназначено для продажи в срок менее одного года. Проценты по кредитам, взятым на приобретение или строительство инвестиционного актива, включаются в его стоимость (п. 7 ПБУ 15/2008)

К инвестиционным активам относятся объекты незавершенного строительства, которые впоследствии будут приняты к бухгалтерскому учету заказчиком (участником долевого строительства, инвестором, покупателем) в качестве основных средств или иных внеоборотных активов. Расходы по целевым кредитам входят в состав капитальных затрат и учитываются на счете 08.33.

Ниже представлена расшифровка Долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» на 2024 год.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Заемодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
ПАО СБЕРБАНК	380F00J62/2 от 06.06.2024 Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии	5 337 528	145 550	05.06.2027
Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»	№380F00J62/1 от 02.06.2023	2 442 103	986 919	01.09.2027
ИТОГО		7 779 631	1 132 470	

Ниже представлена расшифровка Долгосрочных обязательств по строке 1410 «Заемные средства» на 2023 год.

Заемодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
АО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-23/01/2023 от 23.01.2023	122 236	4 572	22.01.2025
Публичное Акционерное Общество «Сбербанк России»	№380F00J62/1 от 02.06.2023	4 887 505	319 499	01.09.2027
ИТОГО		5 009 741	324 071	

Ниже представлена расшифровка Краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» на 2024 год

Заемодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
АО «ГЛОРАКС»	Договор займа №3-23/01/2023 от 23.01.2023	402 931	65 262	22.01.2025
ИТОГО		402 931	65 262	

Ниже представлена расшифровка Краткосрочных обязательств по строке 1510 «Заемные средства» на 2023 год



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, ви.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

Заемодавец/Кредитор	Номер договора	Сумма займа/кредита, тыс. руб.	Сумма процентов, тыс. руб.	Дата погашения по условиям договора займа/кредита
ИКС-ИНВЕСТМЕНТС ООО	Договор уступки права (требования) № РП-3/23 от 01.11.2023	3 285	537	31.12.2024
ИТОГО		3 285	537	

#### ПБУ 16/02 Информация по прекращаемой деятельности

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно в течение не менее двенадцати месяцев, начиная с даты окончания отчетного периода.

Делаем эти выводы на основании государственной поддержки строительной отрасли со стороны правительства Российской Федерации осуществляющую в предоставлении населению льготной ипотеки.

У общества в собственности имеется земельный участок, на котором ведется строительство, привлечён долгосрочный кредит на проектное финансирование.

По результатам такой оценки не установлены факты и события, которые могут вызвать сомнения в способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно.

#### ПБУ 18/02 Учет расчетов по налогу на прибыль организаций

Общество применяет положения ПБУ 18/02. Методы ведения налогового учета и порядок составления налоговых деклараций соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации о налогах и сборах.

В целях признания доходов и расходов при расчете налога на прибыль Общество использует метод начисления.

Общество рассчитывает и отражает в учете и отчетности отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль, используя балансовый метод с отражением постоянных и временных разниц.

Текущий налог на прибыль признается в отчетности в качестве обязательства перед бюджетом, равного неоплаченной величине налога на прибыль.

Ставка налога на прибыль в 2024 году составила 20%.

Отложенный налоговый актив полностью сформированная по полученным налоговым убыткам.

Код*	Показатель Порядок расчета	Сумма	
		2024	2023
А	Прибыль до налогообложения Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91	16 423 422,63	6 356 356,13
Б	Отложенный налоговый актив на начало периода Сальдо на начало периода по дебету счета 09	227 436,67	773 405,68
В	Отложенное налоговое обязательство на начало периода Сальдо на начало периода по кредиту счета 77	102 348,92	-
Г	Отложенный налоговый актив на конец периода Сальдо на конец периода по дебету счета 09	10 593 232,72	227 436,67



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, г.Санкт-Петербург, ви.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово. пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640

Д	Отложенное налоговое обязательство на конец периода Сальдо на конец периода по кредиту счета 77'	10 344 441,42	102 348,92
Е	Постоянная разница за период Оборот по счету 99 в корреспонденции со счетами 90,91 (данные по учету постоянных разниц)	937 050,58	-
1	Отложенный налог на начало периода (Б) - (Д)	125 087,75	773 405,68
2	Отложенный налог на конец периода (Г) - (Д)	248 791,30	125 087,75
3	Отложенный налог за отчетный период (2) - (1)	123 703,55	-648 317,93
3А	Эффект изменения временных разниц	73 945,30	-
3Б	Эффект изменения ставки текущего налога	-	-
3В	Эффект изменения ставки будущего налога	49 758,25	-
4	Текущий налог на прибыль Оборот по кредиту счета 68.04.1 в корреспонденции со счетом 68.04.2 (со знаком «минус»)	-3 546 040,00	-622 953,00
5	Доход/Расход по налогу за отчетный период (3) + (4)	-3 422 336,45	-1 271 270,93
6	Условный доход/расход по налогу - (А) * 20%	-3 284 684,53	-1 271 271,23



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001

195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский. дом 63, литер A, помещение 3-Н, офис 640

7	Постоянный налоговый расход - (Е) * 20%	-187 410,12	-
8	Чистая прибыль (А) + (5)	13 002 086,18	5 085 085,20

Корректировки, связанные с изменением ставки налога на прибыль, отражены в составе показателя по строке 2412 «Отложенный налог на прибыль», поскольку в отчете о финансовых результатах прямо предусмотрен показатель для отражения информации по отложенному налогу на прибыль.

#### **ПБУ 19/02 Учет финансовых вложений**

Учет финансовых вложений ведется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет финансовых вложений" ПБУ 19/02, утвержденным Приказом Минфина России от 10.12.2002 N 126н за исключением способа последующей оценки финансовых вложений в виде вкладов в уставные капиталы дочерних и зависимых обществ, который установлен в соответствии с МСФО на основании п. 7 ПБУ 1/2008.

К финансовым вложениям организации относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы, депозитные вклады в кредитных организациях, дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования, и пр.

К финансовым вложениям организации не относятся:

- собственные акции, выкупленные акционерным обществом у акционеров для последующей перепродажи или анулирования;
  - векселя, выданные организацией-векселедателем организации-продавцу при расчетах за проданные товары, продукцию, выполненные работы, оказанные услуги;
  - вложения организации в недвижимое и иное имущество, имеющее материально-вещественную форму, предоставляемые организацией за плату во временное пользование (временное владение и пользование) с целью получения дохода;
- драгоценные металлы, ювелирные изделия, произведения искусства и иные аналогичные ценности, приобретенные не для осуществления обычных видов деятельности

Финансовые вложения отражаются в бухгалтерском балансе по их первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость финансовых вложений:

- приобретенных за плату определена как сумма фактических затрат на их приобретение,
- Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по фактическим затратам на приобретение.

Проверка на обесценение финансовых вложений проводится ежегодно по состоянию на 31 декабря отчетного года при наличии признаков обесценения.

Доходы от реализации финансовых вложений признаются в составе прочих доходов.

При выбытии актива, принятого к бухгалтерскому учету в качестве финансовых вложений, по которому не определяется текущая рыночная стоимость, его стоимость определяется исходя из первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «С3 «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640

В бухгалтерской отчетности финансовые вложения по займам подразделяются на долгосрочные и краткосрочные.

У Общества отсутствуют финансовые вложения на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г.

#### **ПБУ 20/03 Информация об участии в совместной деятельности**

Общество не ведёт совместной деятельности, и не заключало соглашений о разделе продукции с другими юридическими лицами. Общество не намерено в обозримом будущем прекращать деятельность и проводить реорганизацию.

#### **ПБУ 22/2010 Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности**

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Для Общества существенной признается ошибка, отношение суммы которой к валюте баланса за отчетный год составляет не менее 10%.

Существенных ошибок за 2024 год не выявлено.

#### **ПБУ 23/2011 Отчет о движении денежных средств**

В отчете о движении денежных средств отражаются платежи организации и поступления в организацию денежных средств и денежных эквивалентов (далее - денежные потоки организации), а также остатки денежных средств и денежных эквивалентов на начало и конец отчетного периода.

Денежными потоками организации не являются:

- а) платежи денежных средств, связанные с **инвестированием** их в денежные эквиваленты;
- б) поступления денежных средств от **погашения** денежных эквивалентов (за исключением начисленных процентов);
- в) **валютно-обменные операции** (за исключением потерь или выгод от операции);
- г) **обмен** одних денежных эквивалентов на другие денежные эквиваленты (за исключением потерь или выгод от операции);
- д) **иные аналогичные платежи** организации и поступления в организацию, **изменяющие** состав денежных средств или денежных эквивалентов, но не **изменяющие** их общую сумму, в том числе получение наличных со счета в банке, перечисление денежных средств с одного счета организации на другой счет этой же организации.

#### **Расшифровка строки 4129 «Прочие платежи»**

Прочие платежи	Сумма финансового вложения, тыс. руб. на 2024 г.	Сумма финансового вложения, тыс. руб. на 2023 г.
4129 Оплата по исполнительным листам	(500)	-
4129 Пени, штрафы, налоги (Застройщик)	(335)	-
4129 Прочее списание	-	-
4129 Прочие платежи по текущим операциям	(16)	-
4129 Прочие расходы	(123)	-



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, ви.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63. литер А, помещение 3-Н, офис 640

4129 Расходы на услуги банков	(9 219)	(8 942)
4129 НДС	(404 128)	(99 186)
Итого	(414 321)	(108 128)

#### ФСБУ 25/2018 Бухгалтерский учет аренды

При учете аренды Организация руководствовалась:

Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», утвержденным приказом Минфина РФ от 16.10.2018г. № 208н

Организация установила упрощенный порядок признания и оценки ППА и обязательства по аренде по действующим договорам при переходе на применение п. 50 ФСБУ 25/2018;

Организация использует право не признавать предмет аренды в качестве права пользования активом и обязательство по аренде, если:

-срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды. При этом решение об использовании этого права по каждой группе однородных по характеру и способу использования предметов аренды, в отношении которых выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя;

-рыночная стоимость предмета аренды без учета износа (т.е. стоимость аналогичного нового объекта) не превышает 300 000 рублей и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов. При этом решение об использовании этого права по каждому предмету аренды, в отношении которого выполняются указанные ниже условия, закрепляется отдельным приказом руководителя.

- по договорам со сроком аренды менее 12 месяцев. К таким договорам также относятся договоры, вне зависимости от их срока действия, по которым предусмотрена возможность досрочного одностороннего расторжения со стороны арендодателя, не запрашивая согласия другой стороны в срок менее 12 месяцев с даты принятия такого решения, с выплатой не более чем незначительного штрафа т.к. договор перестает быть юридически защищенным в соответствии с IFRS 16 п. В 34.

Права пользования активами на 31.12.2024 г.:

Арендодатель	Договор аренды	Арендованное имущество	Срок аренды	Стоймость на 31.12.2024 г., тыс. руб.
Глоракс-Недвижимость М ООО	Доп. согл. №2 от 30.06.2024 к Договору № ГНМ-18/23 субаренды нежилых помещений от 01.09.2023	55, лит. А, Невский проспект, Спб, помещения №1, 27-36), расположенное на 7 этаже	30.06.2026	34 635
КВАРЦ ООО	Договор №КВ-2408/503-ар от 31.08.2024	Г.Санкт-Петербург, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер А, помещение 3-Н, офис 640	31.07.2026	448



Общество с ограниченной ответственностью «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ЭС ПИ РАЙТЕРС»  
ООО «СЗ «ЭС ПИ РАЙТЕРС»

ОГРН 1085038012180 ИНН 5038064980 КПП 780601001  
195273, Г.Санкт-Петербург, вн.тер. г. Муниципальный Округ Полюстрово, пр-кт Пискарёвский, дом 63, литер  
А, помещение 3-Н, офис 640

**ФСБУ 28/2023 Инвентаризация (обязателен с 01.04.2025)**

Сроки проведения инвентаризаций, перечень имущества и финансовых обязательств, проверяемых при каждой из них устанавливаются распоряжением Генерального директора Общества.

Проведена обязательная инвентаризация перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Генеральный директор ООО «СЗ «Эс Пи Райтерс»

Шашков Андей Владимирович



«27» февраля 2025 г.