

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

Организация		Форма по ОКУД	Коды		
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ		Дата (число, месяц, год)	0710001		
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"			31	12	2024
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	82339739		
Вид экономической деятельности		ИНН	1660238957		
Строительство жилых и нежилых зданий		по ОКВЭД 2	41.20		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					
Местонахождение (адрес)					
109202, Москва г, Басовская ул, дом № 16, стр 1					
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		☒ ДА ☐ НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора					
ООО АГ "КОРСАКОВ И ПАРТНЕРЫ"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7733234115		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1157746427068		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	535 114	759 745	659 959
	в том числе:				
	Арендованные основные средства	11501	523 831	759 745	659 959
	Другие ОС	11502	9 027	-	-
	Компоненты ОС	11503	2 256	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	605 221	-	-
	в том числе:				
	Займы выданные	11701	605 221	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	265 511	178 199	157 453
	в том числе:				
	Убытки прошлых лет	11801	68 845	7 855	615
	Арендные обязательства	11802	106 651	89 376	99 762
	Внеоборотные активы	11803	90 014	80 968	57 075
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	1 405 845	937 944	817 411
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 899 435	819 292	142 501
	в том числе:				
	Строительство объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	12101	2 660 530	790 181	138 590

НДС в части строительства объектов недвижимости по инвестиционной деятельности	12102	238 889	29 111	3 911
МПЗ	12103	17	-	-
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	319	301	238
Дебиторская задолженность	1230	428 149	79 102	26 136
в том числе:				
Авансы выданные	12301	323 715	54 694	-
Прочая	12302	104 434	24 407	26 136
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	32	372	19
в том числе:				
Расчетные счета	12501	32	372	19
Прочие оборотные активы	1260	202	10	-
в том числе:				
Расходы будущих периодов	12601	15	10	-
НДС налоговый агент	12602	187	-	-
Итого по разделу II	1200	3 328 138	899 077	168 895
БАЛАНС	1600	4 733 983	1 837 021	986 306

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(233 066)	(59 646)	(30 725)
	Итого по разделу III	1300	(233 056)	(59 636)	(30 715)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	4 206 393	166 909	167 981
	в том числе:				
	Займы организаций	14101	237 927	166 909	167 981
	Кредиты банков	14102	3 968 466	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	188 178	163 555	150 019
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	267 134	172 504	212 640
	в том числе:				
	Право пользования предметом аренды	14501	267 134	172 504	212 640
	Итого по разделу IV	1400	4 661 705	502 967	530 640
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	123 841	667 759	78 454
	в том числе:				
	Займы организаций	15101	123 841	87 185	5 226
	Кредиты банков	15102	-	580 574	73 228
	Кредиторская задолженность	1520	39 604	505 361	211 892
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	2 150	3 395	-
	Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	15202	190	2	-
	Арендные обязательства	15203	12 404	432 765	177 367
	Прочая задолженность	15204	24 861	69 199	34 525
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5	3	-
	в том числе:				
	Резерв ежегодных отпусков		5	3	-
	Прочие обязательства	1550	141 884	220 567	196 034
	в том числе:				
	Право пользования предметом аренды	15501	141 884	220 567	196 034
	Итого по разделу V	1500	305 333	1 393 690	486 381
	БАЛАНС	1700	4 733 983	1 837 021	986 306

Руководитель



Аникеев Владислав

Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика

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

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

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД 2

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
82339739		
1660238957		
41.20		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	(164 146)	(2 020)
	Управленческие расходы	2220	(621)	(1 724)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(164 767)	(3 744)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	73 817	-
	Проценты к уплате	2330	(131 011)	(25 389)
	Прочие доходы	2340	-	122
	Прочие расходы	2350	(14 146)	(7 121)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(236 107)	(36 132)
	Налог на прибыль	2410	47 222	7 211
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	47 222	7 211
	Прочее	2460	15 466	-
	в том числе:			
	Эффект изменения ставки на прибыль		15 466	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(173 419)	(28 921)

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	(173 419)	(28 921)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Аникеев Владислав
Сергеевич

(расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала за Январь - Декабрь 2024 г.

Коды		
0710004		
31	12	2024
82339739		
1660238957		
41.20		
12300	16	
384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по

ОКВЭД 2

по ОКФС

по ОКЕИ

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической

деятельности

Строительство жилых и нежилых зданий

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общества с ограниченной

ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

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	-	-	-	(30 725)	(30 715)
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	-	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(28 922)	(28 922)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(28 922)	(28 922)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	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
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г. За 2024 г.	3200	10	-	-	-	(59 646)	(59 636)
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	X	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(173 420)	(173 420)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(173 420)	(173 420)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3324	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3325	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3326	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3327	X	X	X	X	-	-
Изменение добавочного капитала	3330	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3340	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2024 г.	3300	10	-	-	-	(233 066)	(233 056)

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

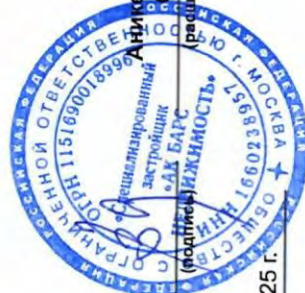
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	Изменения капитала за 2023 г.		На 31 декабря 2023 г.
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Капитал - всего					
До корректировок	3400	-	-	-	-
Корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	-	-	-	-
исправлением ошибок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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(233 056)	(59 636)	(30 715)

Руководитель Андреев Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.



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

Организация **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
"СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ"**
Идентификационный номер налогоплательщика _____
Вид экономической деятельности **Строительство жилых и нежилых зданий**
Организационно-правовая форма / форма собственности _____
Общества с ограниченной ответственностью / **Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД _____
Дата (число, месяц, год) _____
по ОКПО **82339739**
ИНН **1660238957**
по ОКВЭД 2 **41.20**
по ОКОПФ / ОКФС _____
по ОКЕИ _____

Коды		
0710005		
31	12	2024
82339739		
1660238957		
41.20		
12300	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	-	7 773
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	-	7 773
Платежи - всего	4120	(2 075 319)	(545 641)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(1 574 528)	(449 917)
в связи с оплатой труда работников	4122	(101)	(112)
процентов по долговым обязательствам	4123	(126 512)	(17 707)
налога на прибыль организаций	4124	-	-
прочие платежи	4129	(374 178)	(77 905)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(2 075 319)	(537 868)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	(611 679)	-
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	(6 458)	-
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	(605 221)	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(611 679)	-

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	3 654 660	659 314
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 654 660	659 314
денежных вкладов собственников (участников)	4312	-	-
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	-	-
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	-	-
прочие поступления	4319	-	-
Платежи - всего	4320	(968 002)	(121 093)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(538 157)	(121 093)
Обязательства по долгосрочной аренде	4324	(429 845)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 686 658	538 221
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(340)	353
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	372	19
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	32	372
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель

Аникеев Владислав
Сергеевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 апреля 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	Изменения за период					На конец периода	
			На начало года		Выбыло		Поступило	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния	первоначальная стоимость	накоплен- ная аморти- зация и убытки от обесцене- ния		Первоначальная стоимость	Накоплен- ная аморти- зация
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	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 полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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



Руководитель **Аникеев Владислав Сергеевич**
(расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	Изменения за период						На конец периода		
			На начало года		Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	1 027 144	(267 399)	9 169	-	-	(236 285)	-	1 036 542	(503 684)
	5210	за 2023г.	734 919	(74 961)	461	(397)	397	(192 835)	-	1 027 144	(267 399)
Другие виды основных средств	5201	за 2024г.	235	(15)	9 169	-	-	(362)	-	9 404	(377)
	5211	за 2023г.	-	-	235	-	-	(15)	-	235	(15)
Арендованное офисное помещение	5202	за 2024г.	226	(185)	-	-	-	(247)	-	455	(432)
	5212	за 2023г.	-	(280)	226	(397)	397	(302)	-	226	(185)
Арендованные земельные участки	5203	за 2024г.	1 026 683	(267 199)	-	-	-	(235 676)	-	1 026 683	(502 874)
	5213	за 2023г.	734 919	(74 681)	-	-	-	(192 518)	-	1 026 683	(267 199)
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности - всего	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	-	20 594	(9 169)	(9 169)	2 256
	5250	за 2023г.	-	117	-	(117)	-
в том числе:							
Блок-контейнер БК-02 6,0х2,4 (распаш. электр. 3 окна)	5241	за 2024г.	-	-	-	-	-
	5251	за 2023г.	-	117	-	(117)	-

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	-	-
в том числе:			
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	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.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	-	-	-
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-



Руководитель Аникийев Владислав Сергеевич
(подпись) 30 ВЭ (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

3. Финансовые вложения

3.1. Наличие и движение финансовых вложений

3.1. Платителе и движение финансовых вложений											
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная корректировка	Поступило	первоначальная стоимость	накопленная корректировка	начисление процентов (включая доведение первоначальной стоимости до номинальной)	Текущей рыночной стоимости (убытков от обесценения)	первоначальная стоимость	накопленная корректировка
Долгосрочные - всего	5301	за 2024г.	-	-	605 221	-	-	-	-	605 221	-
	5311	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Займы выданные	5302	за 2024г.	-	-	605 221	-	-	-	-	605 221	-
	5312	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочные - всего	5305	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5315	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:	5306	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5316	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Финансовых вложений - итого	5300	за 2024г.	-	-	605 221	-	-	-	-	605 221	-
	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:	5325	-	-	-
Иное использование финансовых вложений	5326	-	-	-
	5329	-	-	-



Руководитель Анисеев Владислав

(подпись) Сергеевич (расшифровка подписи)

30 апреля 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	балансовая стоимость	поступления и затраты	себе-стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе-стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость	
Запасы - всего	5400	за 2024г.	819 292	-	819 292	2 080 142	-	-	-	X	2 899 435	-	2 899 435	
	5420	за 2023г.	142 501	-	142 501	676 791	-	-	-	X	819 292	-	819 292	
в том числе:														
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	17	-	-	-	-	17	-	17	
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Строительство объектов недвижимости	5407	за 2024г.	790 181	-	790 181	1 870 348	-	-	-	-	2 660 530	-	2 660 530	
	5427	за 2023г.	138 590	-	138 590	651 591	-	-	-	-	790 181	-	790 181	
НДС в части строительства объектов недвижимости	5408	за 2024г.	29 111	-	29 111	209 777	-	-	-	-	238 889	-	238 889	
	5428	за 2023г.	3 911	-	3 911	25 200	-	-	-	-	29 111	-	29 111	

4.2. Запасы в залоге

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



Руководитель Алексей Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

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

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погашение	списание на финансовый результат	восстановление резерва	перевод из долгосрочную задолженность	перевод из дебиторской в кредиторскую задолженность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолженность	учтенная по условиям договора
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе: Расчеты с покупателями и заказчиками Прочая	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5524	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5510	за 2024г.	79 101	-	349 048	-	-	-	-	-	X	X	-
	5530	за 2023г.	26 136	-	79 102	-	(33 554)	-	-	-	-	428 149	-
	5511	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	79 101	-
	5531	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	54 694	-	269 021	-	-	-	-	-	-	-	-
	5532	за 2023г.	-	-	54 694	-	-	-	-	-	-	323 715	-
	5513	за 2024г.	24 407	-	80 027	-	-	-	-	-	-	54 694	-
	5533	за 2023г.	26 136	-	24 407	-	(33 554)	-	-	-	-	104 434	-
	5514	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	24 407	-
Итого	5534	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	X	-	-
	5500	за 2024г.	79 101	-	349 048	-	-	-	-	X	-	-	-
	5520	за 2023г.	26 136	-	79 102	-	(33 554)	-	-	-	-	428 149	-
											7 418	79 101	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.			На 31 декабря 2023 г.		
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период					перевод из дебиторской в кредиторскую задолжен- ность	перевод из кредиторской в дебиторскую задолжен- ность	Остаток на конец периода
				поступление			выбыло				
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	339 413	4 134 115	-	-	-	-	-	-	4 473 527
в том числе:	5571	за 2023г.	380 621	348 075	-	-	(389 284)	-	-	-	339 413
кредиты	5552	за 2024г.	-	3 968 466	-	-	-	-	-	-	3 968 466
займы	5572	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5553	за 2024г.	166 909	71 018	-	-	-	-	-	-	-
	5573	за 2023г.	167 981	219 686	-	-	(220 759)	-	-	-	237 927
	5554	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	166 909
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Право пользования предметом аренды	5555	за 2024г.	172 504	94 631	-	-	-	-	-	-	-
	5575	за 2023г.	212 640	128 389	-	-	(168 525)	-	X	X	267 134
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5560	за 2024г.	1 393 687	1 531 024	41 226	-	(2 660 609)	-	X	X	172 504
в том числе:	5580	за 2023г.	486 380	1 192 894	46 734	-	(332 322)	-	-	-	305 329
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5561	за 2024г.	3 395	1 276 582	-	-	(1 277 827)	-	-	-	1 393 687
авансы полученные	5581	за 2023г.	-	9 435	-	-	(6 040)	-	-	-	2 150
	5562	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	3 395
расчеты по налогам и взносам	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
кредиты	5563	за 2024г.	2	187	-	-	-	-	-	-	-
займы	5583	за 2023г.	-	2	-	-	-	-	-	-	190
прочая	5564	за 2024г.	580 574	-	28 721	-	(609 294)	-	-	-	2
	5584	за 2023г.	73 228	464 993	42 352	-	-	-	-	-	580 574
Арендные обязательства	5565	за 2024г.	87 185	24 150	12 506	-	-	-	-	-	123 841
	5585	за 2023г.	5 226	82 803	4 382	-	(5 226)	-	-	-	87 185
	5566	за 2024г.	69 199	190 116	-	-	(234 455)	-	-	-	24 861
	5586	за 2023г.	34 525	108 894	-	-	(74 220)	-	-	-	69 199
	5567	за 2024г.	432 765	39 759	-	-	(460 121)	-	X	X	12 404
Право пользования предметом аренды	5587	за 2023г.	177 367	362 606	-	-	(107 208)	-	X	X	432 765
	5568	за 2024г.	220 567	229	-	-	(78 913)	-	X	X	141 884
	5588	за 2023г.	196 034	164 161	-	-	(139 628)	-	X	X	220 567
Итого	5550	за 2024г.	1 733 100	5 665 139	41 226	-	(2 660 609)	-	X	X	4 778 856
	5570	за 2023г.	867 001	1 540 969	46 734	-	(721 606)	-	X	X	1 733 100

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Всего	5590	-	-	-
в том числе:				
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5591	-	-	-
расчеты с покупателями и заказчиками	5592	-	-	-
прочая задолженность	5593	-	-	-
	5594	-	-	-



Руководитель Андреев Владислав Сергеевич
(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	79	70
Отчисления на социальные нужды	5630	24	22
Амортизация	5640	563	302
Прочие затраты	5650	164 102	3 351
Итого по элементам	5660	164 768	3 745
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	164 768	3 745

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



Руководитель **Аникиев Владислав Сергеевич**
(расшифровка подписи)

30 апреля 2024 г.

7. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Код	Остаток на начало года	Признано	Погашено	Списано как избыточная сумма	Остаток на конец периода
Оценочные обязательства - всего	5700	3	7	(5)	-	5

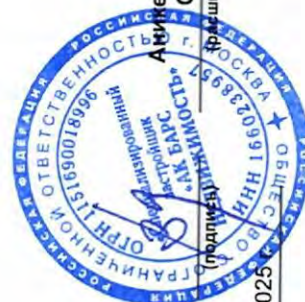
Руководитель

Алексеев Владислав Сергеевич

(подпись)

30 апреля 2025

31



8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	902 429	-	-
в том числе:				
Средства на счетах эскроу	5801	902 429	-	-
Выданные - всего	5810	13 230 806	806 537	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5811	13 230 806	806 537	-

Руководитель _____

Аникиев Владислав Сергеевич

(подпись) (расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

9. Государственная помощь

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



Руководитель
Аникиев Владислав
Сергеевич
(подпись)
(расшифровка подписи)

30 апреля 2025 г.

**Общество с ограниченной ответственностью
«СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»**

**ИНН 1660238957 КПП 772101001
109202, г.Москва, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ
НИЖЕГОРОДСКИЙ, УЛ БАСОВСКАЯ, Д. 16, СТР. 1**

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
за 2024 год**

Данные Пояснения являются неотъемлемой частью годовой бухгалтерской отчетности ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» за 2024 г., подготовленной исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, в соответствии с п.6 ПБУ 4/99 «Бухгалтерская отчетность организации», утвержденным приказом Минфина РФ №43н от 06.07.1999 г.

Раздел 1. Общие сведения

Общество с ограниченной ответственностью «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» (далее – Общество) является коммерческой организацией.

Полное фирменное наименование юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ»;

Сокращенное фирменное наименование юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ».

Адрес (место нахождения) юридического лица:

Место нахождения: 109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1

Почтовый адрес: 109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1;

Место нахождения постоянно действующего исполнительного органа:

109202, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Нижегородский, л. Басовская, д. 16, стр. 1;

Сведения об образовании юридического лица:

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» зарегистрировано в МИФНС № 18 по Республике Татарстан 10 февраля 2015 года, основной государственный регистрационный номер 1151690018996, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 16 № 007476252.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 1660238957;

Код причины постановки на учет (КПП): 772101001. С 24 апреля 2023 года организация сменила место постановки на учет и на текущий момент зарегистрирована в ИФНС № 21 по г. Москве.

Правовое положение ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ», порядок реорганизации и ликвидации, а также права и обязанности учредителей Общества определяются Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью», прочими Федеральными законами, иными правовыми актами Российской Федерации.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2024 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2023 года - 2 человека.

Средняя численность работников по состоянию на 31.12.2022 года - 1 человек.

С 10.02.2015 года генеральным директором назначен Хуснуллин Раиль Яхиевич.

Решением № 3/23 от 02.02.2023 года сняты полномочия с Хуснуллина Р. Я. \$

с 03.02.2023 года генеральным директором назначен Белов Евгений Александрович;

с 12.04.2024 года генеральным директором назначен Аникеев Владислав Сергеевич.

Учредители

В 2022 году произошла смена учредителей. Единственный учредитель общества Хуснуллин Раиль Яхиевич – реализовал 100 % доли уставного капитала ООО "СЗ "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ".

С 30.09.2022г. единственным учредителем Общества является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ"

Бенефициарный владелец - Ганзюк Сергей Семенович, ИНН 500800831142

Органы управления Общества

Участник общества;

Генеральный директор (единоличный исполнительный орган).

ООО «СЗ «АК БАРС НЕДВИЖИМОСТЬ» ведет хозяйственную деятельность на территории Российской Федерации.

Основным видом деятельности является ОКВЭД 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий».

В настоящее время Общество является Застройщиком в двух девелоперских проектах:

Проект 1 – проект застройки земельного участка кадастровый номер 77:03:0003025:5121, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2.

Проект 2 – проект застройки земельного участка кадастровый номер 77:03:0006001:4660, расположенного по адресу Российская Федерация, г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, Электродная улица, земельный участок 2А.

В декабре 2023 года была получена разрешительная документация для начала строительства:

- Разрешение на строительство № 77-03-021308-2023 от 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2. со сроком действия до 30.06.2026 года.

- Разрешение на строительство № 77-03-021309-2023 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, Электродная улица, земельный участок 2А. со сроком действия до 02.10.2025 года.

Генеральным подрядчиком проектов является ООО "ОБЛСТРОЙИНВЕСТ" (ИНН: 7722729564).

Срок реализации проекта и получения разрешения на ввод в эксплуатацию комплекса апартаментов EvoPark Сокольники (Помещения гостиничного типа для временного проживания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Потешная, вл. 5 – 2 квартал 2026 года, комплекса апартаментов EvoPark Измайлово (Помещения гостиничного типа для временного проживания), расположенного по адресу: г. Москва, ул. Электродная, 2А – 4 квартал 2025 года.

Строительство реализуется Застройщиком с привлечением средств дольщиков на счета эскроу.

Доходы от участия в проекте Общество планирует получить после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объектов строительства, формирования себестоимости и определения экономии Застройщика.

Источниками финансирования расходов по проектам являются кредитные и заемные средства.

Деятельность осуществлялась Обществом непрерывно на протяжении всего периода 2024 года и была направлена на получение доходов в последующих периодах.

Общество филиалов, обособленных подразделений не имеет.

Лицензии на осуществление деятельности отсутствуют/ не требуются.

2 Учетная политика

Бухгалтерская отчетность сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил составления бухгалтерской (финансовой) отчетности и в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (с последующими изменениями и дополнениями). Формы бухгалтерской отчетности сформированы в соответствии с приказом №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций» от 02.06.2010 г. Все числовые показатели приведены в тыс. руб.

Общество подлежит обязательному аудиту на основании критериев, указанных в ст.5 Федерального закона от 30.12.2008 г. № 307-ФЗ «Об аудиторской деятельности».

Учетная политика является пересмотренной в связи с началом применения ФСБУ 25/2018.

При формировании учетной политики Организация предполагала допущения, предусмотренные пунктом 5 ПБУ 1/2008.

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5 %.

Настоящая бухгалтерская отчетность является исправленной (кор.1) в виду неверного переноса входящих остатков (показателей) за 2023г. в Отчет о движении денежных средств за 2024г. Показатели за 2024г. без изменений. Первоначальная отчетность с некорректными данными сдана в ИФНС 28.03.2025г. Отчётность с исправленными показателями в ОДДС сдана 30.04.2025г.

Денежные потоки от текущих операций		строка	до корректировки	после корректировки
			за 2023г.	за 2023г.
Поступления - всего		4110		7 773
	в том числе:			
	от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111		
	арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112		
	от перепродажи финансовых вложений	4113		
	прочие поступления	4119		7 773
Платежи - всего		4120	-421 591	-545 641
	в том числе:			
	поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы	4121	-310 867	-449 917
	в связи с оплатой труда работников	4122	-112	-112
	процентов по долговым обязательствам	4123	-32 707	-17 707
	налога на прибыль организаций	4124		
	прочие платежи	4129	-77 905	-77 905
Сальдо денежных потоков от текущих операций		4100	-421 591	-537 868
Денежные потоки от инвестиционных операций				
Поступления - всего		4210		
	в том числе:			
	от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211		
	от продажи акций других организаций (долей участия)	4212		
	от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213		
	дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214		
	прочие поступления	4219		
Платежи - всего		4220		
	в том числе:			
	в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221		
	в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222		
	в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223		

процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	659 314	659 314
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	659 314	659 314
денежных вкладов собственников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319		
Платежи - всего	4320	-237 370	-121 093
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	-121 093	-121 093
Обязательства по долгосрочной аренде	4324	-116 277	
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	421 944	538 221
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	353	353
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	19	19
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	372	372
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

Существенные аспекты учетной политики и представления информации в бухгалтерской отчетности

Изменения в учетной политике

Переход на ФСБУ 14/2022 был совершен альтернативным способом (упрощенный переход) – без пересчета сравнительных показателей бухгалтерской отчетности прошлого года.

В учетную политику Общества на следующий 2025 год внесены изменения, обусловленные вступлением в силу новых федеральных стандартов бухгалтерского учета (ФСБУ), обязательных к применению с 2025 года:

- ФСБУ 4/2023 "Бухгалтерская (финансовая) отчетность" утв. Приказом Минфина РФ от 04.10.2023 № 157н;

- ФСБУ 28/2023 "ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ", утв. Приказом Минфина РФ от 13.01.2023 № 4н;

С учетом принципа рациональности ведения бухгалтерского учета (п.6 ПБУ 1/2008), условий хозяйствования и величины Общества, а также исходя из соотношения затрат на формирование информации о конкретном объекте бухгалтерского учета и полезности (ценности) этой информации, Обществом принято решение не применять досрочно правила учета, установленные ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» и порядок формирования отчетности, установленный ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность».

Общество начнет применение ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация» с 01.04.2025 года. Последствия изменения учетной политики в денежном выражении при переходе на нормы ФСБУ 28/2023 оценить надежно не представляется возможным поскольку они связаны с будущей оценкой выявленных результатов инвентаризации по итогам 2025 года.

Общество начнет применение ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» с бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2025 год. Последствия изменения учетной политики будут выражаться в изменении порядка раскрытия информации в отчетности в соответствии с нормами стандарта (перечня и содержания показателей отчетности, их классификации и расположения). Оценка в денежном выражении последствий изменений учетной политики не приводится поскольку изменение учетной политики в части раскрытия информации в отчетности не приведет к изменению финансового положения или финансовых результатов Общества.

В целях обеспечения сопоставимости показателей предыдущих отчетных периодов с показателями, отраженными в отчетности за 2025 год, Общество проведет необходимые процедуры по приведению действующих до 2025 года форм отчетности в актуальный формат. Существенная информация об изменении порядка раскрытия информации будет раскрыта в пояснениях к отчетности за 2025 год

При подготовке бухгалтерской отчетности не имелось значительной неопределенности в отношении событий и условий, которые могли бы породить существенные сомнения в применимости допущений.

При оценке существенности показателей бухгалтерской отчетности, подлежащих отдельному представлению, существенной признается сумма, отношение которой к общему итогу соответствующих данных за отчетный период составляет не менее 5%.

Указанные стандарты внесут несущественные изменения в действующие правила бухгалтерского учета, структуру активов и обязательств Общества.

Отражение движения денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета ЭСКРОУ

Исходя из Концепции бухгалтерского учета в рыночной экономике России, раскрывающей понятие актива, денежные средства, поступающие по договорам долевого участия на счета эскроу, не признаются активом организации, так как до окончания строительства не поступают на расчетный счет застройщика и не находятся под его контролем.

Учет денежных средств, поступающих по договорам долевого участия на счета эскроу ведется на отдельном забалансовом счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу».

2.1 Доходы Общества

В течение всего срока строительства по проектам, общество формирует затраты, которые отражаются в составе оборотных активов баланса.

Выручка застройщика определяются после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию и определения экономии средств после передачи ос инвесторам.

Средства, полученные от дольщиков до завершения строительства не являются средствами застройщика и находятся на счетах эскроу.

Финансирование строительства происходит за счет заемных и кредитных средств.

Кредитные средства выделяются под открытые дольщиками в банке счета эскроу.

2.2 Отражение в отчетности затрат на строительство при выполнении функции Застройщика

В составе запасов (строка 1210 ББ) Общество учитывает затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Информация о величине накопленных затрат включает суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству.

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов, создается резерв.

2.3. Краткосрочные и долгосрочные активы и обязательства

В бухгалтерском балансе финансовые вложения, дебиторская и кредиторская задолженность, включая задолженность по кредитам и займам, относятся к краткосрочным, если срок обращения (погашения) их не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальные активы и обязательства представляются как долгосрочные.

2.4. Нематериальные активы

Общество не имеет нематериальных активов.

Особенности деятельности Застройщика

Общество осуществляет строительство объектов недвижимости:

Строительство Гостиницы по адресу: г. Москва, вл. 5, стр. 1,2 в соответствии с разрешением на строительство №77-03-021308-2023 от 29.12.2023г. выданное Комитетом Государственного строительного надзора г. Москвы. Срок действия разрешение до 30.06.2026 г.

Строительство Гостиницы по адресу: г. Москва, ул. Электродная, земельный участок 2а в соответствии с разрешением на строительство № 77-03-021309-2023 от 29.12.2023 г. выданное Комитетом Государственного строительного надзора г. Москвы. Срок действия разрешение до 02.10.2025 г.

За 2022г., 2023 г. и 2024 г. Общество является единственным инвестором строительства объектов недвижимости.

Накопленные затраты по строительству объекта отражены в бухгалтерской отчетности в разделе II «Оборотные активы» по строке «Запасы», поскольку по окончании строительства объекта все затраты будут передаваться инвесторам/Участникам долевого строительства.

Организация Застройщик признает доходы по договорам долевого участия в строительстве и инвестиционным договорам в виде суммы экономии, полученной при реализации инвестиционно-строительного проекта, определяемой, как разница между суммой средств, полученным по договорам долевого участия в строительстве / инвестиционным договорам и суммой затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства / объекта инвестирования, на дату:

акта приема-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства;

акта о результатах реализации инвестиционного контракта или акта исполнения обязательств по инвестиционному контракту

3. Пояснения к существенным статьям Бухгалтерского баланса

3.1 Основные средства и доходные вложения в материальные ценности (ст. 1150, 1160 Баланса)

Учет основных средств (далее - ОС) и капитальных вложений ведется в соответствии с Федеральными стандартами бухгалтерского учета 6/2020 "Основные средства" и 26/2020 "Капитальные вложения", утвержденными Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Актив, удовлетворяющий условиям п. 4 ФСБУ 6/2020, относится к объектам ОС, если его стоимость больше 100 тыс. руб.

Оценка сроков полезного использования объектов основных средств является предметом профессионального суждения руководства, основанного на опыте использования аналогичных активов. При определении сроков полезного использования активов руководство принимает во внимание следующие факторы: характер ожидаемого использования, оценку технологического устаревания, физический износ и среду эксплуатации активов, планов по замене.

При этом в отношении объектов ОС, эксплуатировавшихся предыдущими собственниками, учитывается срок их фактического использования на дату принятия к учету.

Группа основных средств	Сроки полезного использования (число лет) объектов, принятых на баланс
Здания	30-31
Сооружения	7-10
Офисное оборудование	3-5
Машины и оборудование	3-10
Транспортные средства	7-10

Срок полезного использования зависит от намерений руководства в отношении актива и может быть меньше, чем срок его экономической службы. В таком случае, как правило, определяется ликвидационная стоимость объекта основного средства.

Ликвидационная стоимость объекта основного средства признается равной «0» если:

- Общество не ожидает поступлений от выбытия объекта по окончании срока полезного использования, в том числе от продажи извлеченных из него материальных ценностей;
- ожидаемая к поступлению сумма не может быть определена (например, в связи с большим сроком полезного использования);

• ожидаемая сумма поступлений не является существенной, если она составляет менее 1,5% от стоимости объектов основных средств по группе.

Ликвидационная и остаточная стоимость, сроки полезного использования и методы начисления амортизации активов анализируются, как минимум, ежегодно и при необходимости корректируются.

Все объекты ОС после признания учитываются по первоначальной стоимости, переоценка не производится.

Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта ОС в бухгалтерском учете и прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем его списания с учета.

По всем объектам ОС, за исключением ОС, которые не подлежат амортизации, амортизация начисляется линейным способом.

Организация проводит проверку капвложений на обесценение в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов".

На каждую отчетную дату Общество оценивает актив на предмет наличия признаков возможного обесценения. Если подобные признаки имеют место, Общество проводит оценку возмещаемой суммы такого актива. В случае если балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую сумму, такой актив считается обесцененным и его стоимость списывается до возмещаемой суммы

По всем объектам основных средств ликвидационная стоимость по состоянию на 31.12.2023г и 31.12.2024г. равна нулю. Ежегодно Общество пересматривает СПИ и при необходимости корректирует ликвидационную стоимость.

В отчетном периоде информация по строке 1150 «Основные средства» Бухгалтерского баланса включает следующие данные:

Наименование показателя	Стоимость, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Остаточная стоимость объектов основных средств	9 027	219	0
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств	0	0	0
Итого	9 027	219	0

Организация произвела анализ признаков обесценения основных средств, принимая во внимание внутренние и внешние источники информации. В результате анализа, признаки обесценения основных средств не установлены и в 2024 году не требуется признания дополнительного обесценения основных средств

Права пользования активами

Обществом применен упрощенный способ перехода на ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды».

Договора, где Общество выступает в качестве арендатора, классифицированы Обществом как финансовая аренда – признается право пользования активом (ППА) и арендные обязательства.

По договорам, не предусматривающим переход права собственности на предмет договора в конце аренды, Общество признало равенство балансовых стоимостей обязательства по аренде и права пользования активом на дату начала применения ФСБУ 25/2018. Процентная ставка для расчета взята равной 9,5 %.

В качестве ставки дисконтирования арендных платежей используется ставка привлечения дополнительных заемных средств арендатором - ставка процента, по которой арендатор мог бы

привлечь на аналогичный срок и при аналогичном обеспечении заемные средства, необходимые для получения актива со стоимостью, аналогичной стоимости актива в форме права пользования в аналогичных экономических условиях. Ставка привлечения дополнительных заемных средств определена на уровне от 9 до 12, утверждена приказом руководителя в размере 9,5 % и 11,5% на 31.12.2022 год. В связи с отсутствием изменений условий аренды, ставки остаются неизменными на 2023 и 2024 год.

Имущество, полученное по договорам аренды, к которым применяется ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды», Общество учитывает в составе основных средств по строке 11501 «Арендованные основные средства»

Право пользования активом признается по фактической стоимости. Фактическая стоимость права пользования активом включает:

- а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- б) арендные платежи, осуществленные на дату предоставления предмета аренды или до такой даты;
- в) затраты арендатора в связи с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;
- г) величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства, в частности, по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния, если возникновение такого обязательства у арендатора обусловлено получением предмета аренды.

Амортизация объектов основных средств, учитываемых в составе ППА, начисляется линейным способом и включается в стоимость строительства объектов недвижимости, предназначенных для передачи/продажи.

ППА по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года составили 393 071 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 409 018 тыс. руб., из них долгосрочные – 267 134 тыс. руб., краткосрочные – 141 884 тыс. руб. На 31.12.2023 г. долгосрочные – 172 504 тыс. руб., краткосрочные – 220 567 тыс. руб. соответственно.

Арендные обязательства по предметам аренды, не предусматривающим выкуп, на 31.12.2023 года составили 432 765 тыс. руб., на 31.12.2024 г. – 12 404 тыс. руб.

Начисленная амортизация за отчетный период составила сумму 267 384 тыс. руб., за 2023 г. – 74 961 тыс.руб.

Процентные расходы за отчетный период составили сумму 36 231 тыс. руб., за 2023 г. – 54 719 тыс.руб.

Обществом в балансе на 31.12.2024 года отражены следующие арендованные основные средства:

1. Земельный участок 77:03:0003025:5121 - ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, Договор АКБН-9/22(И-03-002368) от 30.05.2022 г., срок аренды – до 29.05.2027 г.

Первоначальная стоимость 674 255 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 334 942 тыс. руб., в т.ч. за 2024г. – 156 606 тыс. руб. и 2023г. - 178 336 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составляет 339 313 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку действия договора аренды – до 05.04.2027 года.

2. Земельный участок 77:03:0006001:4660 - ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ, Договор АКБН-10/22(И-03-002369) от 30.05.2022 г., срок аренды – до 29.05.2027 г.

Первоначальная стоимость 352 428 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 167 932. руб., в т.ч. за 2023г. – 88 863 тыс. руб. и за 2024 г. – 79 069 тыс. руб., остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составляет 184 495 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку действия договора аренды – до 05.04.2027 года.

3. Нежилое помещение, общей площадью 20,5 (Двадцать целых пять десятых) кв.м., находящееся по адресу: г. Москва, ул. Басовская, д. 16, стр. 1, этаж 3, пом. VIIа, комн. № 5. Арендодатель - ООО "ТОРГОВАЯ СЛОБОДА" по Договору аренды № АКБН-13/23(Б174/23-ТС) от 01.03.2023 г., сроком до 31.12.2025 г. Инв № УЗ-003578, на дату принятия к учету (март 2023 г.) первоначальная стоимость установлена в размере 226 тыс. руб., начисленная амортизация за отчетный период составила 432 тыс. руб. в т.ч. за 2023 г – 184 тыс.руб. и 2024 г. 247 тыс.руб. Увеличение стоимости в 2024г. в связи с заключением дополнительного соглашения о продлении срока аренды сост. 229 тыс. руб. Остаточная стоимость на 31.12.2024 г. составляет 23 тыс. руб. Срок начисления амортизация принят в учете равным сроку 11 месяцев.

4.1 Финансовые вложения (ст. 1170, 1240 Баланса)

Учет финансовых вложений производится в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02, утвержденному Приказом Минфина РФ от 10.12.2002г № 126н (далее - ПБУ 19/02).

Учет финансовых вложений ведется на счете 58 «Финансовые вложения».

На 31.12.2024 года в составе долгосрочных финансовых вложений отражены суммы выданных займов единственному учредителю ООО СЗ Северо-Западный по договорам:

- Договор АКБН-19/24(СЗД-1/24) от 15.03.2024 г. на сумму 550 201 тыс. руб., под 16% годовых. Размер начисленных процентов за 2024г. составил 67 106 тыс. руб. Выдача займа отражена по строке 4223 Отчета о движении денежных средств за 2024г.

- Договор АКБН-20/24(СЗД-2/24) от 15.03.2024 г. на сумму 55 020 тыс. руб. под 16% годовых. Размер начисленных процентов за 2024г. составил 6 711 тыс. руб. Выдача займа отражена по строке 4223 Отчета о движении денежных средств за 2024г.
В 2023г. финансовых вложений Общество не имело.

5.1 Запасы (ст. 1210 Баланса)

Учет сырья и материалов (далее - материалы) ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

В составе запасов Обществом учтены затраты по незавершенному строительству объектов недвижимости, в отношении которых Общество выполняет функции застройщика и привлекает денежные средства участников долевого строительства (инвесторов). Данные затраты в будущем сформируют стоимость объектов недвижимости, подлежащих передаче участникам долевого строительства или предназначенных для реализации по договорам купли-продажи.

Общество проводит ежегодную проверку на обесценение запасов. В случае выявления обесценения фактической стоимости запасов – создается резерв.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024г. Обществом проведена проверка запасов на обесценение. Признаков обесценения не выявлено. Резерв под снижение стоимости запасов не создавался.

Информация о величине накопленных затрат (включая суммы включаемого в себестоимость входящего НДС по строительству) представлена ниже:

Наименование объекта строительства			
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Строительство_Затраты на весь проект (г. Москва, ул. Потешная, вл. 5)	1 844 017	545 933	91 757
в том числе:			
Аренда (субаренда) офисных помещений	-	50 016	50 016
Электроэнергия	283	-	-
Государственная пошлина	289	-	-
Консалтинговые услуги	2 083	2 083	-
Банковская гарантия	136 019	40 501	-
Прочие информационные услуги	500	500	500
Прочие услуги финансовых организаций	106	106	-
Земельно-имущественные отношения	460 196	211 954	21 630
Распорядительные документы и заключения	9 777	85	-
Оформление договоров о подключении (технологическом присоединении) с условиями подключения	3 573	159	-
Проектирование, экспертиза и авторский надзор	183 527	122 803	-
Изыскательские работы	34 912	6 136	-
Подготовка территории строительства и устройство временных коммуникаций	42 969	1 764	-
Земляные работы	114 033	-	-
Строительство ниже отметки 0.000	194 187	-	-
Строительство выше отметки 0.000	156 304	-	-
Благоустройство и озеленение территории	3 331	-	-
Внутриплощадочные инженерные сети, сооружения	2 083	-	-
Содержание службы заказчика-застройщика	109 946	59 946	17 572
Строительный контроль	6 000	-	-

Проценты по кредитам полученным	243 102	30 059	-
НДС по капитальному строительству	140 596	19 822	2 039
Строительство_Затраты на весь проект (г. Москва, ул. Электродная, 2А)	1 055 400	273 359	50 744
в том числе:			
Аренда (субаренда) офисных помещений	-	24 664	24 664
Государственная пошлина	203	-	-
Консалтинговые услуги	14 583	14 583	-
Прочие информационные услуги	500	500	500
Банковская гарантия	50 408	19 972	-
Прочие услуги финансовых организаций	43	43	-
Земельно-имущественные отношения	229 570	108 712	10 666
Распорядительные документы и заключения	4 150	-	-
Проектирование, экспертиза и авторский надзор	72 129	41 678	-
Изыскательские работы	4 824	4 166	-
Подготовка территории строительства и устройство временных коммуникаций	40 909	839	-
Земляные работы	70 972	-	-
Строительство выше отметки 0.000	271 875	-	-
Внутриплощадочные инженерные сети, сооружения	10 617	-	-
Содержание службы заказчика-застройщика	61 613	36 613	13 042
Строительный контроль	6 230	-	-
Проценты по кредитам полученным	118 452	12 293	-
Амортизация ОС	31	8	-
НДС по капитальному строительству	98 292	9 289	1872

Информация о движении запасов представлена в таблице ниже:

Наличие и движение запасов, тыс. руб.

Наименование показателя	Код	Период	На начало года			Изменения за период					На конец периода		
			себе-стоимость	величина резерва под снижение	балансовая стоимость	поступления и затраты	выбыло				себе-стоимость	величина резерва под снижение	балансовая стоимость
							себе-стоимость	резерв под снижение	убытков от снижения	оборот запасов между их группами			
Запасы - всего	5400	за 2024г.	819 292	-	819 292	2 080 142	-	-	-	X	2 899 435	-	2 899 435
	5420	за 2023г.	142 501	-	142 501	676 791	-	-	-	X	819 292	-	819 292
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	-	-	-	17	-	-	-	-	17	-	17
	5421	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Строительство объектов недвижимости	5407	за 2024г.	790 181	-	790 181	1 870 348	-	-	-	-	2 660 530	-	2 660 530
	5427	за 2023г.	138 590	-	138 590	651 591	-	-	-	-	790 181	-	790 181
НДС в части строительства объектов недвижимости	5408	за 2024г.	29 111	-	29 111	209 777	-	-	-	-	238 889	-	238 889
	5428	за 2023г.	3 911	-	3 911	25 200	-	-	-	-	29 111	-	29 111

После распределения себестоимости, объекты не переданные по договорам долевого участия отражаются на счете 43 «Готовая продукция».

Учет приобретения материалов

Организация не применяет ФСБУ 5/2019 "Запасы" в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Затраты, подлежащие включению в стоимость таких запасов согласно данному ФСБУ, учитываются в расходах периода, в котором они понесены.

(Основание: п. 2 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета материалов является номенклатурный номер.

Учет списания материалов

При отпуске материалов в производство и ином выбытии их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость материалов на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Для обеспечения контроля за сохранностью инструментов, инвентаря, спецодежды, спецоснастки, тары и т.д. стоимость таких материалов после их передачи в производство (эксплуатацию) принимается на забалансовый учет.

(Основание: п. 8 ФСБУ 5/2019)

5.2 Товары.

Учет товаров ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России 15.11.2019 № 180н.

Учет приобретения товаров

Товары учитываются организацией по фактической себестоимости, в которую включаются затраты, связанные с их приобретением (кроме затрат на заготовку и доставку до центральных

складов (баз), производимых до момента передачи товаров в продажу). Произведенные затраты относятся непосредственно в дебет счета 41 "Товары". Счет 15 "Заготовление и приобретение материальных ценностей" не используется.

Затраты на заготовку и доставку товаров до центральных складов (баз), производимые до момента передачи товаров в продажу, относятся в дебет счета 44 "Расходы на продажу".

Единицей бухгалтерского учета товаров является номенклатурный номер.

При отпуске товаров их оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость товаров на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

5.3 Учет затрат. Незавершенное производство.

В составе расходов управленческих расходов учитываются расходы для нужд управления, не связанные непосредственно с производственным процессом, а именно:

заработная плата управленческого персонала и начисленные на нее страховые взносы;

затраты по аренде помещений общехозяйственного назначения;

стоимость информационных, аудиторских, консультационных и аналогичных услуг;

другие аналогичные по назначению управленческие расходы.

(Основание: Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26))

Управленческие расходы, накопленные на счете 26 "Общехозяйственные расходы", на конец каждого отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 "Продажи" в качестве условно-постоянных).

(Основание: абз. 2 п. 9 ПБУ 10/99, Инструкция по применению Плана счетов (пояснения к счету 26), пп. "г" п. 26 ФСБУ 5/2019)

В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции не включаются затраты, возникшие в связи с ненадлежащей организацией производственного процесса (сверхнормативный расход сырья, материалов, энергии, труда, потери от простоев, брака, нарушений трудовой и технологической дисциплины). Такие затраты предварительно аккумулируются на счетах учета затрат на производство, обособляются в аналитическом учете (или определяются расчетным путем) и списываются на прочие расходы.

(Основание: пп. "а" п. 26 ФСБУ 5/2019, п. 11 ПБУ 10/99)

При производстве нескольких видов продукции (оказании нескольких видов услуг) общепроизводственные расходы, не имеющие непосредственного отношения к производству какого-то конкретного наименования продукции (оказанию конкретного вида услуг), являются косвенными затратами.

Косвенные затраты распределяются между конкретными видами продукции, работ, услуг пропорционально сумме прямых затрат по видам продукции (товаров, работ, услуг).

Коммерческие расходы — это расходы, непосредственно связанные с реализацией товара и на конец отчетного периода списываются на финансовый результат (относятся в дебет счета 90 «Продажи» в качестве условно-постоянных).

Готовая продукция

Учет готовой продукции ведется в соответствии с Федеральным стандартом бухгалтерского учета ФСБУ 5/2019 "Запасы", утвержденным Приказом Минфина России от 15.11.2019 № 180н.

Учет выпуска готовой продукции

Готовая продукция оценивается по фактическим затратам на ее изготовление. Счет 40 "Выпуск продукции (работ, услуг)" не используется.

(Основание: п. п. 23, 24 ФСБУ 5/2019)

Единицей бухгалтерского учета готовой продукции является номенклатурный номер.

(Основание: п. 6 ФСБУ 5/2019)

При отпуске готовой продукции ее оценка производится организацией по средней себестоимости. Последняя определяется исходя из средней за период фактической себестоимости (взвешенная оценка), в расчет которой включаются количество и стоимость готовой продукции на начало периода и все поступления за период. В качестве расчетного периода установлен месяц.

(Основание: пп. "б" п. 36, п. 39 ФСБУ 5/2019)

Резервы под обесценение запасов

Резерв под обесценение материалов, товаров, готовой продукции создается по каждой единице запасов (в зависимости от установленной единицы учета соответствующего вида запасов) в случае, когда балансовая стоимость меньше справедливой. Проверка на обесценение проводится ежегодно в период инвентаризации.

Организация отражает создание резерва под обесценение запасов в составе прочих расходов. Если последующее восстановление резерва оказывает существенное влияние на показатели расходов по обычным видам деятельности в отчете о финансовых результатах, в бухгалтерской отчетности раскрываются суммы созданного и восстановленного резерва и порядок их отражения.

(Основание: п. 7 ПБУ 1/2008, п. 11 ПБУ 10/99, п. 24 ПБУ 4/99)

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2024г Обществом проведена проверка на обесценение запасов. Признаков обесценения не выявлено.

6.1. НДС по приобретенным ценностям (ст. 1220 Баланса)

По строке 1220 баланса отражаются суммы НДС по расходам, не включаемых в стоимость строительства.

Структура сумм налога на добавленную стоимость, которые в соответствии с действующим законодательством РФ о налогах и сборах подлежат налоговому вычету, однако на отчетную дату к возмещению из бюджета еще не приняты, приведена ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
НДС по приобретенным работам, услугам	319	301	238
Итого НДС по приобретенным ценностям	319	301	238

7.1. Дебиторская задолженность (ст. 1230 Баланса)

Расшифровка дебиторской задолженности по основным статьям приведена ниже:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
1. Долгосрочная задолженность	0	0	0
2. Краткосрочная задолженность			
в том числе:			
Авансы выданные	323 715	54 694	0
Прочая	104 434	24 407	26 136
Итого	428 149	79 102	26 136

Информация о дебиторской задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения:

Дебитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения	Сумма, тыс. руб	
			2024 год тыс. руб.	2023 год тыс. руб.
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	х	х	323 715	54 694
АЛЬФА-БАНК АО	Договор АКБН-14/24() от 29.02.2024	05.12.2024	3 576	-
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор (ГКО-856/22) от 20.10.2022, Договор АКБН-46/23(ГКО-1005/23) от 01.06.2023	октябрь-декабрь 2024 г.	5 606	-
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор АКБН-32/24(М-03-509602) от 14.05.2024, Договор АКБН-38/24(М-03-509617) от 10.07.2024	24.12.2024	473	-
МЕГАФОН ПАО	Договор АКБН-3/23(253810062) от 16.01.2023	09.10.2024	5	-
МОСВОДОКАНАЛ АО	Договор АКБН-1/24(558-23/Д) от 10.01.2024	02.04.2024	8 115	-
	Договор АКБН-21/23(16116 ДП-К) от 25.05.2023	2024 год 02.04.2024	8 271	3 406
		2023 год 15.06.2023		
	Договор АКБН-22/23(16121 ДП-В) от 26.05.2023	2024 год 02.04.2024	27 508	11 327
		2023 год 13.07.2023		
	Договор АКБН-23/23(16122 ДП-К) от 26.05.2023	2024 год 02.04.2024	339	140
		2023 год 13.07.2023		
	Договор АКБН-41/23(16115 ДП-В) от 15.08.2023	02.04.2024	14 517	-

МОСВОДОСТОК ГУП	Договор АКБН-18/23(ТП-0296-23) от 14.04.2023	10.08.2023	69	-
	Договор АКБН-35/23(ТП-0410-23) от 10.07.2023	02.04.2024	42	-
	Счет 19-СЧ-() от 08.05.2024	29.08.2024	528	-
	Счет 20-СЧ-(71/24) от 08.05.2024	29.08.2024	992	-
МОСГОРГЕОТРЕСТ ГБУ	Договор АКБН-12/24(9/1792-24) от 20.02.2024	29.02.2024	35	-
	Договор АКБН-44/23() от 24.08.2023	31.08.2023	33	-
	Договор АКБН-50/24(100/720-24) от 18.10.2024	07.11.2024	110	-
	Договор АКБН-54/24(100/810-24) от 15.11.2024	21.11.2024	72	-
МОСЭНЕРГОСБЫТ АО	Договор АКБН-3/24(77690001011631) от 12.01.2024	05.12.2024	56	-
ОБЛСТРОЙИНВЕСТ ООО	Договор АКБН-42/23(ОСИ-92/23) от 01.08.2023	29.02.2024	123 194	-
	Договор АКБН-43/23(ОСИ-93/23) от 01.08.2023	02.04.2024	43 010	-
ПРАКТИКА УСПЕХА ООО	Договор АКБН-49/24(ДВОУ-230/2024/1) от 24.09.2024	06.11.2024	18	-
РЕГ.РУ ООО (КПП 774301001)	Счет 10-СЧ-(155077485) от 17.01.2024; Счет 11-СЧ-(155077503) от 17.01.2024; Счет 9-СЧ-(153278033) от 14.12.2023	22.01.2024	2	-
ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	Договор АКБН-51/23(18/11/2023-163) от 15.11.2023	30.11.2023	100	-
ПАО "РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН", ПАО "РОССЕТИ МР"	ДоговорМС-23-364-109021(696871)) от 21.03.2023, ДоговорИА-23-302-15126(957179)) от 28.06.2023, ДоговорИА-23-364-16008(188086)) от 10.11.2023	Апрель-ноябрь 2023 г.	-	15 523

РОССЕТИ МОСКОВСКИЙ РЕГИОН, ПАО (КПП 997650001)	Договор АКБН-33/23(ИА-23-302-15126(957179)) от 28.06.2023	02.04.2024	50 421	-
СТАЛЬПРОМ ООО	Договор АКБН-12/23(120/01) от 28.02.2023	25.04.2023	282	-
ООО "ЦТП МОЭК"	Договор АКБН-19/23(10-11/23-270) от 15.05.2023	14.06.2024.	11 390	-
	Договор АКБН-32/23(10-11/23-565) от 03.07.2023	02.04.2024	24 951	-
ООО "ЦТП МОЭК"	Договор №10-11/23-270 от 15.05.2023,	Июнь-август 2023 г.	-	16 289
	Договор №10-11/23-565 от 03.07.2023			
Прочая, в т.ч.:		х	104 434	24 407
ТОРГОВАЯ СЛОБОДА ООО	Договор АКБН-13/23(Б174/23-ТС) от 01.03.2023	07.03.2023	22	-
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор АКБН-10/22(И-03-002369) от 30.05.2022	15.05.2024	234	-
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор (ГКО-856/22) от 20.10.2022	2024 год	15 117	7 619
		12.04.2024		
	Договор (ГКО-857/22) от 20.10.2022	2023 год	15 244	16 768
		август 2023		
СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ СЗ ООО	Договор АКБН-19/24(СЗД-1/24) от 15.03.2024	31.03.2024	67 106	-
	Договор АКБН-20/24(СЗД-2/24) от 15.03.2024	31.03.2024	6 711	--
Итого дебиторская задолженность		х	428 149	79 102

В отчетном периоде Общество не формировала резерва по сомнительным долгам ввиду отсутствия дебиторской задолженности, имеющей признаки сомнительной.

8.1. Денежные средства и денежные эквиваленты (ст. 1250 Баланса)

В составе денежных средств и их эквивалентов учитываются:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
2. Расчетные счета	32	372	19
Взаимовязка с показателями Отчета о движении денежных средств:			
Остаток на начало года (стр. 4450)	372	19	0
Остаток на конец года (стр. 4500)	32	372	19

Информация о движении денежных средств Общества приведена ниже в отчете о движении денежных средств.

9.1. Прочие оборотные активы (ст. 1260 Баланса)

В составе прочих оборотных активов учтены расходы будущих периодов в связи с использованием Лицензии программного обеспечения для ЭВМ "Контур.Экстерн"

Расходы по объектам стоимостью не более 100 000 руб. учитываются на счете 97 «Расходы будущих периодов» и списываются равномерно в течение срока использования.

Способ оценки объекта НМА после признания: по переоцененной стоимости, амортизация по всем НМА начисляется (прекращает начисляться) линейным способом.

Установлены следующие виды НМА: программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ), базы данных, изобретения, полезные модели, промышленные образцы, секреты производства (ноу-хау), селекционные достижения, лицензии и разрешения.

10.1. Капитал и резервы (ст. 1300 Баланса)

Информация о капитале и резервах Общества приведена в форме «Отчет об изменении капитала».

Уставный капитал составляет 10 тыс. руб. По состоянию на конец отчетного года уставный капитал Общества полностью оплачен.

Чистая прибыль (убыток) Общества приведена в Отчете о финансовых результатах. В отчетном году убыток Общества составил 173 419 тыс. руб., в предыдущем году – 28 921 тыс. руб.

Убыток Общества получен в связи с инвестиционным характером деятельности Общества.

Общество является застройщиком. Планируемые проекты – Строительство г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, а так же Строительство г. Москва, ул. Электродная, 2А. Доходом застройщика признается экономия (перерасход) по строительству, которая определяется после завершения строительства.

11.1. Заемные средства (ст. 1410, 1510 Баланса)

Кредиты и займы, предоставленные Обществу, приведены ниже:

Кредиторы (займодавцы)	Валюта	Срок погашения	Сумма, тыс. руб.		
			На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
1. ДОЛГОСРОЧНЫЕ:			4 206 393	166 909	167 981
Займы организаций			237 927	166 909	167 981
в том числе:					
ООО «СЗ «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ»					
Договор СЗД-4/23(АКБН-31/23) от 05.05.2023	Руб.	29.06.2029	237 927	166 909	
Договор (СЗД-5/22) от 16.09.2022	Руб.	30.12.2024			75 972
Договор (СЗД-8/22) от 23.09.2022	Руб.	30.12.2024			92 009
Кредиты банков			3 968 466		
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК					
Договор АКБН-17/24(400B00DFL-004) от 26.03.2024	Руб.	30.12.2026	1 247 374		
Договор АКБН-18/24(400B00DFL-003) от 26.03.2024	Руб.	30.06.2027	2 721 092		
2. КРАТКОСРОЧНЫЕ:			123 841	667 759	78 454
Займы организаций			123 841	87 185	5 226
в том числе:					
ООО «СЗ «СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ»					
Договор (СЗД-5/22) от 16.09.2022	Руб.	30.12.2024	82 619	50 471	2 706
Договор (СЗД-8/22) от 23.09.2022	Руб.	30.12.2024	41 222	36 715	2 520
Кредиты банков				580 574	73 228

СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК			-		
Договор АКБН-3/22(400B00DFL-002) от 27.12.2022	Руб.	31.03.2024	-	166 482	24 184
Договор АКБН-4/22(400B00DFL-001) от 27.12.2022	Руб.	31.03.2024	-	414 092	49 044

Информация о сроках и условиях действующих в отчетном периоде займов представлена ниже:

Строка 1410: "Долгосрочные заемные средства"

Контрагент	Договор	Дата возн-я	Зад-сть	Сумма, тыс. руб		Срок погашения по договору	% ставка
				31.12.2024 г.	31.12.2023 г.		
ООО «СЗ «СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ»	Договор СЗД-4/23(АКБН-31/23) от 05.05.2023	18.07.2023	тело	205 593	158 406	29.06.2029	13
			проценты	32 334	8 503	29.06.2029	
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН-17/24(400B00DFL-004) от 26.03.2024	27.03.2024	тело	1 141 139	0	30.12.2026	плавающая
			проценты	106 236	0		
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН-17/24(400B00DFL-004) от 26.03.2024	27.03.2024	тело	2 442 185	0	30.06.2027	плавающая
			проценты	278 907	0		
Итого				4 206 393	166 909		

Строка 1510: "Краткосрочные заемные средства"

Контрагент	Договор	Дата возни-я	Дата окончан ия	Зад-сть	Сумма, тыс. руб		% ставка
					31.12.2024	31.12.2023	
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН-3/22(400B00DFL-002) от 27.12.2022	29.12.2022	31.03.2024	тело	0	154 168	12,88
				процент ы	0	12 314	

СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН- 4/22(400B00DF L-001) от 27.12.2022	29.12.20 22	31.03.20 24	тело	0	383 989	12,88
				процент ы	0	30 103	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ"	Договор (СЗД- 5/22) от 16.09.2022	22.09.20 22	31.12.2 026	тело	72 288	48 138	13
				процент ы	10 332	2 333	
ООО "СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ"	Договор (СЗД- 8/22) от 23.09.2022	03.10.20 22	31.12.20 26	тело	34 665	34 665	13
				процент ы	6 556	2 050	
Итого					123 841	667 759	

12.1. Прочие долгосрочные обязательства (ст. 1450 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Арендные обязательства	267 134	172 504	212 640
Итого	267 134	172 504	212 640

Арендные обязательства представляют собой обязательства по правам пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 перед контрагентами:

- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ – 267 134 тыс. руб. по срокам оплаты с 05.01.2026 г. до 05.04.2027 г.

13.1. Прочие краткосрочные обязательства (ст. 1550 Баланса)

Состав прочих долгосрочных обязательств приведен ниже:

Наименование показателей	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Арендные обязательства	141 884	220 567	196 034
Итого	141 884	220 567	196 034

Арендные обязательства представляют собой обязательства по правам пользования предметом аренды в соотв. с ФСБУ 25/2018 перед контрагентами:

- ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ – 141 863 тыс. руб. по срокам оплаты с 05.01.2025 г. по 31.12.2025 г.

- ТОРГОВАЯ СЛОБОДА ООО – 21 тыс. руб. по срокам оплаты с 01.01.2025 г. по 31.01.2025 г.

14.1. Кредиторская задолженность (ст. 1520 Баланса)

В составе краткосрочной кредиторской задолженности в бухгалтерской отчетности учитываются следующие виды задолженности:

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб.		
	На 31.12.24	На 31.12.23	На 31.12.22
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	2 150	3 395	0
Расчеты с бюджетом по налогам и сборам	190	2	0
Арендные обязательства	12 404	432 765	177 367
Прочая задолженность	24 861	69 199	34 525
Итого	39 604	505 361	211 892

Информация о кредиторской задолженности с раскрытием контрагентов и оснований ее возникновения приведена ниже:

Кредитор	Основание возникновения задолженности	Дата возникновения		2024 год тыс. руб.	2023 год тыс. руб.
		2024	2023		
Расчеты с поставщиками, в т.ч.:	х	х		2 150	3 395
ООО "ВЕСТ КОЛЛ ЛТД"	Договор АКБН-7/24(71629/1) от 17.01.2024	31.12.2024		3	
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор АКБН-10/23(ГКО-88/23) от 01.02.2023	31.12.2024		21	
	Договор АКБН-45/23(ГКО-1003/23) от 01.06.2023	31.12.2024		1 312	
ООО "ДОМКЛИК"	Договор АКБН-8/24(03-0013128) от 24.01.2024	31.12.2024		6	
	Договор АКБН-9/24(02-0013128) от 24.01.2024	31.12.2024		9	
ИП Железнов Валерий Максимович	Договор АКБН-23/24(613) от 06.03.2024	26.12.2024		252	
	Договор АКБН-37/24(635) от 25.06.2024	26.12.2024		230	

ООО "ОБЛСТРОЙИНВЕСТ"	Договор АКБН- 43/23(ОСИ-93/23) от 01.08.2023		31.08.2023		459
ООО "УК ФИЗТЕХ-21"	Договор АКБН- 28/23(ФТ-9/23) от 01.07.2023		31.07.2023		500
ООО "УК ФИЗТЕХ-21"	Договор АКБН- 29/23(ФТ-10/23) от 01.07.2023		31.07.2023		1000
ООО "ЭКОСИСТЕМА НЕДВИЖИМОСТИ М2"	Договор АКБН- 10/24(ЛД-01- 141/24) от 31.01.2024	31.12.2024		317	
ООО "ЭПИР"	Договор АКБН- 20/23(43-23) от 12.05.2023		15.06.2023		1 415
Расчеты с бюджетом, в т.ч.:	х	х		190	2
Прочая задолженность, в т.ч.:	х	х	х	37 265	501 964
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор (ГКО- 856/22) от 20.10.2022		31.10.2023		26 541
АО "ГК "ОСНОВА"	Договор (ГКО- 857/22) от 20.10.2022		31.12.2023		34 179
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ	Договор АКБН- 10/22(И-03- 002369) от 30.05.2022		01.07.2023		7 418
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН- 3/22(400B00DFL- 002) от 27.12.2022		30.04.2023		297
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН- 4/22(400B00DFL- 001) от 27.12.2022		30.04.2023		762
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН- 17/24(400B00DFL- 004) от 26.03.2024		27.03.2024	7 326	

СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК	Договор АКБН- 18/24(400B00DFL- 003) от 26.03.2024		31.03.2024	17 532	
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (Задолженность по арендным платежам (ППА))	Договор АКБН- 10/22(И-03- 002369) от 30.05.2022	30.06.2022	30.06.2022	2 123	155 709
ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (Задолженность по арендным платежам (ППА))	Договор АКБН- 9/22(И-03-002368) от 30.05.2022	30.06.2022	30.06.2022	10 280	277 056
Расчеты с персоналом по оплате труда	х	х	х	3	2

Оценочные обязательства (ст. 1430, 1540 Баланса)

Обществом в бухгалтерской отчетности признаны следующие оценочные обязательства:

Наименование оценочного обязательства	Период	Сумма, тыс. руб.			
		Остаток на начало года	Признано	Погашено	Остаток на конец года
1. Резервы ежегодных отпусков	2024	3	7	5	5
	2023	0	7	4	3

1. Пояснения к существенным статьям Отчета о финансовых результатах

Доходы от обычных видов деятельности

Общество не имело в отчетном году доходов от обычных видов деятельности.

Доходом от обычных видов деятельности признается финансовый результат от выполнения функций застройщика, который определяется по окончании строительства как экономия (перерасход) по строительству объекта долевого строительства в виде превышения (недостатка) сумм целевого финансирования инвестора (участника долевого строительства) над себестоимостью строительства объекта долевого строительства.

В будущем Общество планирует получить доход в виде экономии в связи с выполнением функций застройщика.

Расходы по обычным видам деятельности

Информация о структуре расходов по обычным видам деятельности по элементам затрат приведена ниже:

Вид расхода	2024 г. Сумма, тыс. руб.	2023 г. Сумма, тыс. руб.
1. Коммерческие расходы	164 146	2 020
в том числе:		
23_01 Агентское вознаграждение	163 831	
76_01 Амортизация ОС	315	
23_12 Маркетинговые исследования		1 680
24_0 Консалтинговые и прочие услуги		340
3. Управленческие расходы	621	1 724
в том числе:		
20_01 Аренда (субаренда) офисных помещений	247	117
21_04 Клининговые услуги		260
21_07 Охрана и безопасность		150
22_20 Интернет	37	1
22_22 Мобильная связь	14	11
22_23 Обеспечение доступа к ресурсам (облака, ЦОД, домены)	1	
24_01 Аудиторские услуги	120	
24_10 Прочие информационные услуги	77	
24_03 Консалтинговые услуги	1	891
26_22 Техническая поддержка и сопровождение ПО, аренда лицензий	21	18
30_51 Взносы с ФОТ	24	22
31_04 Заработная плата	79	70
76_01 Амортизация ОС		185
Итого расходы по обычным видам деятельности	164 767	3 744

Проценты к уплате

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За 2023 год
46_14 Проценты по займам полученным	36 337	25 366
46_15 Проценты по кредитам полученным	94 664	
70_21 Проценты по аренде	11	23
Итого проценты к уплате	131 011	25 389

Проценты к получению

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За 2023 год
43_04 Проценты по займам выданным	73 817	0
Итого проценты к уплате	73 817	0

Прочие доходы и расходы

Состав прочих доходов приведен ниже:

Наименование видов доходов	За отчетный год, тыс. руб.	За 2023 год
07_06 Изменение стоимости предметов аренды	0	122
05_97 Списание кредиторской задолженности	0	0
Итого прочие доходы	0	122

Прочие расходы представлены следующими статьями:

Наименование видов расходов	За отчетный год, тыс. руб.	За 2023 год
28_02 Обслуживание расчётного счёта	126	58
28_04 Прочие услуги финансовых организаций	0	6 911
29_05 Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам к уплате	13 967	77
22_30 Государственная пошлина	6	8
22_31 Нотариальные услуги	46	67
50_08 Списание дебиторской задолженности	1	0
Итого прочие расходы	14 146	7 121

2. Пояснения к Отчету о движении денежных средств

Отрицательное сальдо денежных потоков связано с отсутствием поступлений от хозяйственной деятельности. Денежные средства участников долевого строительства поступают на эскроу счета и отражаются на счете 014 «Средства участников долевого строительства на счетах эскроу». Отражены по строке 5801 Таблицы 5 пояснений

На расчетные счета организации средства поступят после ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу.

Финансирование затрат строительства осуществляется за счет кредитных и заемных средств. После получения разрешения на строительство, в марте 2024 года с СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК были заключены договоры об открытии невозобновляемой кредитной линии на общую сумму 8 985 011 тыс.руб.

На расчетные счета организации средства поступят после ввода объекта в эксплуатацию и раскрытия счетов эскроу.

3. Связанные стороны

Список связанных сторон на конец отчетного периода представлен в таблице ниже:

Наименование	ОГРН	Причина связи
<u>АКВАМАРИНГРАД, ООО</u>	1227700003684	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>АСПЕКТ, ООО</u>	1237700661945	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>АСТЕРА, ООО</u>	1237700827143	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГЕЛИОДОР, ООО</u>	1232600013326	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ГК ОСНОВА, АО</u>	1167746614530	Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)

<u>ГОЛДЮНИТИ, ООО</u>	1232600010609	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>КУРОРТИНВЕСТИНЖИНИРИНГ, ООО</u>	1242600003876	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЛАРИМАР, ООО</u>	1242600005152	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОБЛСТРОЙИНВЕСТ, ООО</u>	1107746833908	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОМ, ООО</u>	1157746893248	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ОСНОВА-ИНВЕСТ, ООО</u>	1247700586374	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>РЕАЛПРЕСТИЖ, ООО</u>	1197746511203	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>РЕГИОН, ООО</u>	1217700097515	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет

		долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>САТЕЛЛИТСТРОЙ, ООО</u>	1217700017754	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СЗ ДАС, ООО</u>	1232300008093	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АК БАРС-ИНВЕСТ, ООО</u>	1151690019128	Компании, в которых руководитель также является действующим руководителем
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК АЛЬТАИР, ООО</u>	1217700148566	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК КУРОРТНЫЙ 78, ООО</u>	1212300016092	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ, ООО</u>	1217700060401	Учредитель 100%
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ТЕХНОСИТИ, ООО</u>	1047796597419	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ЭКОСТРОЙ, ООО</u>	1205000053345	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке

<u>ТД СМАРТ.БЕЙЗ, ООО</u>	1237700357102	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТД СМАРТБЕЙЗ, ООО</u>	1247700418899	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ТК БЕШТАУ, ООО</u>	1242600015448	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЭВО ЛАЙФ, ООО</u>	1217700343827	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
<u>ЭЛИОН, ООО</u>	1247700174127	Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке
Управляющая компаний «Долгосрочные инвестиции»	1137746315343	Учредитель (конечный бенефициар)
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Родные просторы»	Управляющая компаний «Долгосрочные инвестиции» Правила доверительного управления фондом зарегистрированы Банком России	Фонд предназначен для квалифицированных инвесторов. Раскрытие информации не предусмотрено законодательством

	07.10.2014 г. за № 2874	
<u>Аникеев Владислав Сергеевич</u>		Руководитель (единоличный исполнительный орган)
<u>Бековицкий Евгений Михайлович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Важенин Яков Владимирович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Волхонский Вадим Борисович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Гаценко Алексей Юрьевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Еремеев Олег Валерьевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Илюхин Павел Викторович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Казарцев Александр Владиславович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Краснова Анжела Георгиевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Крикова Ирина Александровна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица

<u>Нелюбин Роман Витальевич</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Пономаренко Юлия Анатольевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Попов Евгений Владимирович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Попов Михаил Иванович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Сазонова Алина Юрьевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Салыков Андрей Иванович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Самохина Елена Николаевна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Свертилов Роман Александрович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Сибренков Игорь Львович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Слинько Денис Иванович</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
<u>Старшинова Марина Игоревна</u>		Руководитель контролируемого или контролирующего юридического лица
Бенефициарный владелец		Ганзюк Сергей Семенович

Операции со связанными сторонами

Связанная сторона	Вид операции	Данные за 2024 г.			Данные за 2023г.		
		Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2024 г.	Объем операции	Условия и сроки завершения расчетов	Сальдо расчетов на 31 декабря 2023 г.
1. Юридические и (или) физические лица, оказывающие значительное влияние на Общество							
ГК ОСНОВА АО (ОГРН 1167746614530) Прямо или косвенно контролирующие юридические лица или физические лица-владельцы (доля владения в каждом звене по всей цепочке больше 50%)	Договор (ГКО-856/22) от 20.10.2022 (техзаказ Потешная)	527 753	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.	15 867	195 891	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.	18 922
	Договор (ГКО-857/22) от 20.10.2022 (техзаказ Электродная)	129 922	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	15 244	86 286	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств.	17 411
	Договор АКБН-10/23(ГКО-88/23) от 01.02.2023 (консалтинг)	84	бессрочный	21	69	бессрочный	21
	Договор АКБН-45/23(ГКО-1003/23) от 01.06.2023	88 557	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	1 312			

	(агентский Электро дная)						
	Договор АКБН- 46/23(ГК О- 1005/23) от 01.06.20 23 (агентский Потешная)	104 335	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	4 856			
ОБЛСТРОЙИНВ ЕСТ ООО (ОГРН 7722729564) Юридические лица, в которых прямой или косвенный акционер с долей больше 50% также владеет долей больше 50% прямо или косвенно по всей цепочке	Договор АКБН- 42/23(О СИ- 92/23) от 01.08.20 23 (генподр яд Потешная)	1 298 889	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	123 194	5 525	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	1 293
	Договор АКБН- 43/23(О СИ- 93/23) от 01.08.20 23 (генподр яд Электро дная)	983 229	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	43 010	1 554	до выполнения Сторонами принятых на себя обязательств	459
СПЕЦИАЛИЗИ РОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК СЕВЕРО- ЗАПАДНЫЙ, ООО (ОГРН 1151690018996) Совладельцы с долей равной или больше 20%	Договор (СЗД- 5/22) от 16.09.20 22 (Заем получен ный 13%)	100 972	30.12.2024	82 619	100 972	30.12.2024	50 470
	Договор (СЗД- 8/22) от 23.09.20 22	74 568	30.12.2024	41 222	74 568	30.12.2024	36 715

	(Заем получен ный 13%)						
	Договор СЗД- 4/23(АК БН- 31/23) от 05.05.20 23 (Заем получен ный 13%)	550 000	29.06.2029	237 927	550 000	29.06.2029	166 909
	Договор АКБН- 19/24(СЗ Д-1/24) от 15.03.20 24 (Заем выданны й 16%)	555 000	15.03.2031	550 201	-	-	-
	Договор АКБН- 20/24(СЗ Д-2/24) от 15.03.20 24 (Заем выданны й 16%)	60 000	15.03.2031	55 020	-	-	-
Аникеев Владислав Сергеевич (ИНН 771411744234) Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Трудово й договор	77	11.04.2027	3	-	-	-

4. Налог на прибыль

Прибыль за 2024, а также за 2023 отчетный год у предприятия год отсутствует. Ставка налога на прибыль составляет 20%.

Показатели, руб.	Показатели	Кор. счет	2024	2023
------------------	------------	--------------	------	------

Условный расход по налогу на прибыль	БУ	99.02.1	151 338,45	
Условный доход по налогу на прибыль	БУ	99.02.2	-47 372 935,16	-7 226 524,40
Отложенные налоговые активы	БУ	09	35 097 565,58	19 858 246,57
Отложенные налоговые обязательства	БУ	77	12 123 940,61	-12 647 155,62
Постоянное налоговое обязательство (актив)	БУ	99.02.3	90,52	15 433,44
Налог на прибыль	БУ		0	0

Изменения по налогу на прибыль

С 1 января 2025 года основная ставка налога на прибыль организаций увеличится с 20% до 25%. Соответствующие изменения внесены в Налоговый кодекс РФ Федеральным законом от 12.07.2024 № 176-ФЗ.

Налог на прибыль будет распределяться следующим образом:

- 8% - в федеральный бюджет с 2025 по 2030 гг. (с 2031 г. - 7%);
- 17% - в бюджеты регионов и федеральной территории «Сириус» (с 2031 г. - 18%).

Эффект от увеличения ставки составил 15 466 тыс. руб. и отражен по статье 2460 отчета о финансовых результатах.

Вид активов и обязательств	На 01.01.2024г. По ставке 20%		Пересчет по ставке 25%		На 01.01.2025, по ставке 25%	
	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства	Отложенные налоговые активы	Отложенные налоговые обязательства
Внеоборотные активы	80 080 313,25		18 002 777,23	10 564 716,61	90 013 886,20	52 823 583,03
Основные средства		151 905 021,71		26 191 570,66		130 957 853,31
Убытки прошлых лет	7 854 983,31		13 769 093,39		68 845 466,98	
Арендные обязательства	89 375 642,79		21 330 255,60		106 651 277,98	
Проценты по обязательствам		10 761 427,26		879 339,82		4 396 699,11
Итого	177 310 939,35	162 666 448,97	53 102 126,22	37 635 627,09	265 510 631,16	188 178 135,45

Текущий налог на прибыль за 2024 год равен нулю.

По итогам 2024 года получен убыток от обычного вида деятельности в сумме 173 419 тыс. руб. Доходы отсутствовали в течение года, однако Общество несло управленческие расходы и коммерческие расходы, большая часть из которых – рекламные расходы и агентские услуги.

Вознаграждения основному управленческому персоналу

В отчетном году Общество выплатило основному управленческому персоналу вознаграждения на общую сумму 67 тыс. руб., в том числе:

Перечень вознаграждений	Отчетный год, тыс. руб.	Предыдущий год, тыс. руб.
1. Краткосрочные вознаграждения:	67	57
в том числе:		
Оплата труда	67	57
Премии по итогам работы за год		
Прочие краткосрочные выплаты		
Налоги и взносы с ФОТ	34	28
	101	85
Долгосрочные вознаграждения	0	0

5. Информация о выданных обеспечениях обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022г.
Выданные - всего	5810	13 230 806	806 537	-
в том числе:				
Банковские гарантии	5811	13 230 806	806 537	-

Отражены по строке 5811 Таблицы 8

Выданные Обществом обеспечения обязательств и платежей приведены в нижеследующей таблице:

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.24	На 31.12.23
СБЕРБАНК ПАО СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК, в т.ч.:	0	0
Залог ценных бумаг		
Залог права аренды земельного участка	806 537	806 537
Залог Аппартаменты общей площадью 26 211,67 кв.м., ПСН общей площадью 1 087,61 кв.м., кладовые общей площадью 270,68 кв.м., машиноместа кол-во 98 м/ме	6 362 565	
Залог Аппартаменты общей площадью 12 717,54 кв.м., ПСН общей площадью 677,48 кв.м., кладовые общей площадью 167,12 кв.м., машиноместа 49 мест.	2 650 704	
Договор залога счета №АКБН-31/24(1-025/06-07/10) от 17.05.2024счета (ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВНУКОВО ООО)	550 000	

Сторона, по обязательствам которой выдано обеспечение	Сумма, тыс. руб.	
	На 31.12.24	На 31.12.23
Договор залога счета № АКБН-55/24(1-051/06-07/___) от 18.12.2024 (ГОРОДСКОЙ КУРОРТ ВНУКОВО ООО)	2 861 000	
Итого	13 230 806	806 537

6. Информация о полученных обеспечениях обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022г.
Полученные - всего	5800	902 429	-	-
в том числе:				
Средства на счетах эскроу	5801	902 429		-

Отражены по строке 5801 Таблицы 8

После получения разрешений на строительство:

- Разрешение на строительство № 77-03-021308-2023 от 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2.;

- Разрешение на строительство № 77-03-021309-2023 29.12.2023 г. на проект по адресу г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, Электродная улица, земельный участок 2А.,

заключены договоры долевого строительства, средства в обеспечение которых аккумулируются на счетах эскроу. На 31.12.2024 г. сумма обеспечения составляет 902 429 тыс.руб.

Условия ведения хозяйственной деятельности Общества

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Перспективы экономической стабильности во многом зависят от эффективности экономических мер, предпринимаемых Правительством РФ в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики, а также развития правовой и политической систем.

В настоящее время политическая ситуация в стране является относительно стабильной. Но российская экономика в отчетном году остается подвержена негативному влиянию таких факторов, произошедших в последние несколько лет, как значительное снижение цен на энергоносители, девальвация российского рубля и введение против РФ некоторыми странами ряда односторонних ограничительных политических и экономических мер. Несмотря на стабилизационные меры, принимаемые Правительством РФ, сохраняется неопределенность относительно доступности

капитала и экономического роста, что в будущем может повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Общества.

Руководство Общества считает, что оно предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в данных обстоятельствах.

Налогообложение

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Развитие событий в Российской Федерации в последнее время указывает на то, что налоговые органы могут занимать более жесткую позицию при интерпретации налогового законодательства. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По мнению руководства, законодательство в целом интерпретируется им корректно и вероятность сохранения положения, в котором находится Общество с точки зрения соблюдения требований налогового, валютного и таможенного законодательства, является высокой. С целью минимизации рисков Общество осуществляет мониторинг изменений налогового законодательства РФ и анализ судебной практики в области налогообложения, оценивает и прогнозирует степень возможного влияния таких изменений на его деятельность.

В то же время, существует вероятность того, что в отдельных вопросах толкования требований законодательства и начисления соответствующих налоговых обязательств руководство Общества заняло позицию, которая впоследствии может быть сочтена фискальными органами как не имевшая достаточных оснований. Общество намерено защищать свою позицию в данных вопросах. Отчетность по состоянию на конец отчетного года не содержит корректировок, в которых может возникнуть необходимость вследствие этих неопределенностей и позиций, принятых Обществом.

4. Судебные разбирательства

В отчетном периоде Общество не участвовало в судебных разбирательствах.

5. Охрана окружающей среды

Деятельность Общества в отчетном году осуществлялась в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране окружающей среды. Исков и предписаний в области охраны окружающей среды со стороны контролирующих органов в адрес Общества не предъявлялось.

При существующей системе контроля руководство Общества считает, что в настоящий момент не имеется существенных обязательств, связанных с нанесением ущерба окружающей среде. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменений действующего законодательства, регулирования гражданских споров или изменений в нормативах, по оценкам руководства Общества, не являются существенными.

6. Информация по сегментам

В деятельности Общества отчетных сегментов не выделяется. Лица, наделенные в Обществе полномочиями по принятию решений в распределении ресурсов и оценке результатов деятельности Общества, осуществляют анализ деятельности в целом, как единого сегмента.

7. Государственная помощь

Государственная помощь в отчетном году Обществу не оказывалась.

8. Управление рисками

Деятельность Общества подвержена влиянию различных рисков, которые могут оказать негативное воздействие на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества. Политика Общества в области управления рисками подразумевает своевременное выявление и предупреждение возможных рисков с целью минимизации возможных неблагоприятных последствий для достижения поставленных целей.

Управление рисками Общества осуществляется в отношении значимых для Общества рисков: финансовые риски (рыночные риски, кредитные риски, риски ликвидности), правовые риски, страновые и региональные риски, репутационный риск.

Обществом постоянно осуществляется комплекс мер, предназначенных для мониторинга рисков, снижения вероятности возникновения и размера возможных потерь, включая распределение ответственности, контроль деятельности, диверсификацию и страхование.

1. Рыночные риски

Рыночные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности, цен и ценовых индексов, процентных ставок, курсов иностранных валют.

Реализация *инфляционного риска (риска изменения цен)* связана с тем, что резкий рост инфляции в России может привести к увеличению затрат Общества (на приобретение материальных ресурсов, работ, услуг, на выплату заработной платы, на приобретение земельных участков для инвестиционного строительства и т.д.) и, как следствие, к падению рентабельности деятельности Общества. В случае значительного превышения фактических инфляционных показателей над прогнозами Общество будет принимать необходимые меры по адаптации к изменившимся темпам инфляции: оптимизация затрат, пересмотр программы капиталовложений и заимствований, принятие дополнительных мер по повышению оборачиваемости дебиторской задолженности, сокращение операционных и инвестиционных проектов, разработка новой маркетинговой политики и (или) рекламной кампании, поиск новых поставщиков и подрядчиков и т.п.

Процентный риск представляет собой риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств от финансовых инструментов Общества будут колебаться вследствие изменения процентных ставок.

Общество практически не зависит от риска изменения процентных ставок, так как ставки доходности по финансовым вложениям Общества являются фиксированными, кредитный портфель Общества также представлен заимствованиями с фиксированной процентной ставкой.

Валютный риск – это риск отрицательного воздействия колебаний обменного курса валют на финансовые результаты и денежные потоки Общества.

Общество не подвержено валютному риску, поскольку операции по реализации, закупкам и привлечению заемных средств осуществляются на внутреннем рынке России по ценам, зафиксированным в рублях.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранных государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

2. Кредитные риски

Кредитные риски связаны с возможными неблагоприятными для Общества последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами своих договорных обязательств.

При заключении сделок с новым контрагентом Общество оценивает кредитоспособность потенциального контрагента. В целях исключения влияния кредитных рисков на бухгалтерскую отчетность Обществом формируются резервы по сомнительным долгам и резервы под обесценение финансовых вложений.

3. Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Общества выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения.

Общество использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы убедиться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств. Подход Общества к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Общества ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок как в обычных, так и в сложных финансовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и ущерба для репутации Общества. На основании прогноза денежных потоков принимается решения об инвестировании свободных денежных средств или привлечении внешнего финансирования.

Руководство Общества полагает, что в настоящее время уровень ликвидности является достаточным для того, чтобы Общество в обозримом будущем выполняло все свои обязательства, не испытывая острой потребности в привлечении значительной суммы заемных средств. Анализ риска в отношении рефинансирования задолженности показал, что Общество располагает достаточным доступом к источникам финансирования.

4. Правовые риски

Правовые риски связаны с изменяющимся регулированием отношений в области гражданского права, бухгалтерского и налогового учета, валютных и таможенных отношений и т.п.

За последние несколько лет в законодательство о долевом строительстве было внесено множество изменений, которые усложняют доступ застройщиков на рынок недвижимости.

Налоговая система РФ продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными сторонами. В случае возникновения спорных ситуаций с налоговыми и судебными органами трактовка неоднозначных положений законодательства может быть отличной от Общества, что может привести к возникновению рисков доначисления налогов и сборов, а также соответствующих штрафов и пеней. Аналогичные риски могут возникать вследствие несогласованности законодательных норм и отсутствия прямых норм налогового законодательства, регулирующих деятельность застройщика.

Для снижения правовых рисков Обществом осуществляется мониторинг тенденций региональной и общероссийской правоприменительной практики, анализ законодательных инициатив и оперативное реагирование на изменения законодательства. Кроме того, Общество осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства РФ в своей деятельности.

Правовые риски Общества на внешнем рынке в области валютного и таможенного регулирования являются незначительными в связи с незначительным объемом внешнеэкономических сделок с участием Общества, которые управляются путем юридического сопровождения и контроля этих сделок, а также страхования ответственности.

5. Страновые и региональные риски

Страновые и региональные риски связаны с политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране и регионе, в которых Общество осуществляет обычную деятельность и зарегистрировано в качестве налогоплательщика.

Общество зарегистрировано и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Основным объемом реализации приходится на московский регион.

Регион, в котором Общество осуществляет свою деятельность, не характеризуется повышенной опасностью стихийных бедствий, удаленностью или труднодоступностью и т.п. Поэтому риски, связанные с географическими особенностями региона осуществления деятельности Общества, оцениваются как несущественные.

В связи с недружественными действиями Соединенных Штатов Америки и примкнувших к ним иностранным государств и международных организаций произошли серьезные изменения на глобальных рынках. Невозможно предвидеть, как данная ситуация может развиваться в будущем, и это создает неопределенность развития экономики. Руководство Общества непрерывно оценивает ситуацию и считает, что Общество сможет преодолеть чрезвычайную ситуацию при помощи мероприятий, которые руководство будет предпринимать для того, чтобы хозяйственная деятельность компании была продолжена. Меры будут адекватными и будут зависеть от конкретных обстоятельств.

Основные страновые риски Общества связаны с устойчивостью политической системы и макроэкономическими процессами, происходящими в России. Общий спад российской и мировой экономики может негативно повлиять на операционные результаты Общества.

Общество не может оказать существенного влияния на экономическую и политическую ситуацию в стране и регионе из-за их глобального масштаба, однако в случае дестабилизации ситуации в России или ее отдельных регионах руководство Общества будет принимать комплекс мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативных последствий на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Общества.

Руководство Общества проанализировало влияние политической ситуации на финансовые показатели Общества и пришло к выводу, что отсутствует существенное влияние на ключевые оценки в бухгалтерской отчетности и предпосылки для возникновения такого влияния после отчетной даты. Руководство Общества принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Общества и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам в сложившихся условиях.

6. Репутационный риск

Репутационный риск связан с уменьшением числа заказчиков (клиентов) Общества вследствие негативного представления о качестве реализуемой продукции, работ, услуг, соблюдении производственной и платежной дисциплины и т.п.

Среди факторов возникновения у Общества данного риска можно выделить: несоблюдение законодательства, нормативных, учредительных и организационных документов; неисполнение договорных обязательств перед контрагентами, срыв сроков строительства; отсутствие эффективного механизма урегулирования конфликтов интересов; недостатки кадровой политики, несоблюдение персоналом Общества этических норм и правил; внешние факторы – недобросовестная конкуренция, опубликование ложных сведений и т.п.

В целях управления риском Обществом осуществляется регулярный мониторинг публичного пространства и информационной среды вокруг Общества, активное взаимодействие со всеми заинтересованными сторонами для поддержания высокой деловой репутации, контроль соблюдения производственной дисциплины, оперативная работа с поступающими жалобами, регулярно обновляется информация на официальных интернет-ресурсах Общества, готовятся официальные комментарии по ключевым вопросам деятельности. Кроме того, Обществом ведется активная работа по профилактике коррупционных проявлений.

В настоящий момент отсутствуют факторы, которые могли бы оказать существенное влияние на деловую репутацию Общества, поэтому реализация репутационного риска оценивается руководством Общества как маловероятная.

9. Условия продолжения деятельности в будущем. Непрерывность деятельности.

Руководством проведена оценка способности Общества продолжать свою деятельность непрерывно, как минимум в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Однако, существуют факты, которые указывают на неопределенность в отношении продолжения деятельности, в частности отрицательные значения чистых активов на 31.12.2024 г. — (233 066) тыс. руб., на 31.12.2023 г. — (59 646) тыс. руб., на 31.12.2022 г. — (30 725) тыс. руб. Кроме того, за 2024 г. Обществом получен убыток в размере (173 419) тыс. руб., за 2023 г. — соответственно (29 921) тыс. руб.

Полученные убытки связаны с началом деятельности предприятия и в силу основного ведения деятельности — функции застройщика. Выручка отражается по окончании строительства. В связи с чем, убыток накапливается до завершения работ, поскольку иной деятельности Общество не осуществляет. Убыток будет погашен по мере сдачи объектов строительства. Сдача объектов запланирована на 2 квартал 2026 года по проекту г. Москва, ул. Потешная, вл. 5, стр. 1, 2. И на 4 квартал 2025 года по проекту г. Москва, внутригородская территория муниципальный округ Перово, ул. Электродная.

10. События после отчетной даты

События после отчетной даты, признанные фактами хозяйственной деятельности, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствуют.

Генеральный директор
ООО "СЗ "АК БАРС
НЕДВИЖИМОСТЬ"



В.А. Аникеев

30.04.2025

