

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

независимого аудитора

о бухгалтерской (финансовой) отчетности

Общества с ограниченной ответственностью

«Специализированный застройщик «АЛЬФА»

за 2024 год

Москва, 2025 г.

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Общему собранию участников и
Единоличному исполнительному органу
Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа»

Мнение

Мы провели аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Альфа» (далее - «Общество»), состоящей из:

- бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2024 г.;
- отчета о финансовых результатах за 2024 год;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах:
 - о отчета об изменениях капитала за 2024 год;
 - о отчета о движении денежных средств за 2024 год;
 - о пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, включая основные положения учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая бухгалтерская (финансовая) отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества по состоянию на 31 декабря 2024 г., а также его финансовые результаты и движение денежных средств за 2024 год в соответствии с установленными в Российской Федерации правилами составления бухгалтерской (финансовой) отчетности.

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности» нашего заключения.

Мы независимы по отношению к Обществу в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту бухгалтерской (финансовой) отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на пункт «Учетная политика» подпункт «Основные средства» пояснений к бухгалтерской (финансовой) отчетности, в котором описан учет земельных участков в аренде. Мы не выражаем модифицированное мнение в связи с этим вопросом.

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

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

При подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Лицо, отвечающее за корпоративное управление, несет ответственность за надзор за процессом подготовки бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества.

Ответственность аудитора за аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что бухгалтерская (финансовая) отчетность в целом не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, всегда выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

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

- ▶ выявляем и оцениваем риски существенного искажения бухгалтерской (финансовой) отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Общества;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать непрерывно свою деятельность.

Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в бухгалтерской (финансовой) отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Общество утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

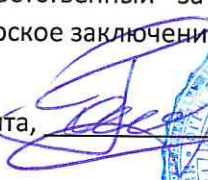
► проводим оценку представления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли бухгалтерская (финансовая) отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицом, отвечающим за корпоративное управление, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицу, отвечающему за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лица, отвечающего за корпоративное управление, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности за текущий период и которые, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель, ответственный за проведение аудита, по результатам, которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, – Р.И. Галеев.

Руководитель аудита,  Галеев Р. И. (ОПНЗ – 22006129307)

«24» апреля 2025 года
Москва, Российская Федерация



Аудируемое лицо:

Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «АЛЬФА»

ОГРН: 1207700449263

Местонахождение: 117105, г. Москва, вн. тер. г.
муниципальный округ Нагатинно-Садовники, ул.
Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3

Независимый аудитор:

Общество с ограниченной ответственностью
«Аудит-Сервис»

ОГРН: 11 977 46 437 437

123112, Москва, Пресненская набережная, 8,
стр. 1, эт. 64, пом.645м, оф.2

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Некоммерческое партнерство «Аудиторская Ассоциация
Содружество», ОПНЗ 12306087213

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"	по ОКПО	46482978		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	9724029635		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	117105, Москва г, вн.тер.г. Нагатино-Садовники, ул Нагатинская, д. 1, этаж 1, помещ. 3				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ					
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "Аудит-Сервис"					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	7703478442		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1197746437437		

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	1 750	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	375 151	638 082	2 527 869
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 689 517	4 450 810	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	213 154	131 425	22 916
	Прочие внеоборотные активы	1190	18 052 801	11 076 205	7 246 006
	Итого по разделу I	1100	20 332 373	16 296 522	9 796 791
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 011 907	1 001 739	1 582 328
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 126 638	510 910	62 974
	Дебиторская задолженность	1230	6 655 908	4 019 032	1 487 794
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	5 308 957	5 276 290	3 532 138
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	212 826	1 929 501	13 976
	Прочие оборотные активы	1260	7 344 046	4 259 338	3 077 456
	Итого по разделу II	1200	21 660 282	16 996 810	9 756 666
	БАЛАНС	1600	41 992 655	33 293 332	19 553 457

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	11 833 528	11 833 528	11 833 528
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	177 195	450 023	54 809
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	9 348	3 975	1 303
	Итого по разделу III	1300	12 020 071	12 287 526	11 889 640
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	23 055 021	17 299 371	6 728 203
	Отложенные налоговые обязательства	1420	279 170	151 298	23 075
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	230 720	312 928	113 600
	Итого по разделу IV	1400	23 564 911	17 763 597	6 864 878
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	4 375 852	1 259 077	-
	Кредиторская задолженность	1520	1 978 987	1 937 923	757 351
	Доходы будущих периодов	1530	30 667	38 455	41 588
	Оценочные обязательства	1540	22 167	6 754	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 407 673	3 242 209	798 939
	БАЛАНС	1700	41 992 655	33 293 332	19 553 457



Руководитель

(подпись)

Коноваленко Денис
Васильевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2025 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

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

Форма по ОКУД
Дата (число, месяц, год)
по ОКПО
ИНН
по ОКВЭД 2
по ОКОПФ / ОКФС
по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2024
46482978		
9724029635		
71.12.2		
12300	16	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	747 232	571 322
	Себестоимость продаж	2120	(51 639)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	695 593	571 322
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(751 470)	(682 972)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(55 877)	(111 650)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	499 192	333 103
	Проценты к уплате	2330	(20 161)	(5 703)
	Прочие доходы	2340	505 230	61 720
	Прочие расходы	2350	(876 531)	(255 084)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	51 853	22 386
	Налог на прибыль	2410	(30 713)	(19 075)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(672)	(458)
	отложенный налог на прибыль	2412	(46 143)	(18 617)
	Прочее	2460	(15 767)	(639)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 373	2 672

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	(272 828)	395 214
	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	(267 455)	397 886
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Коноваленко Денис
Васильевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

за Январь - Декабрь 2024 г.				Коды			
Форма по ОКУД				0710004			
Дата (число, месяц, год)				31	12	2024	
				46482978			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЪФА"			по ОКПО		9724029635	
Идентификационный номер налогоплательщика				ИНН			
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика			по ОКВЭД 2		71.12.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью	Организационно-правовая форма / форма собственности / Частная собственность			по ОКПОФ / ОКФС		12300	16
Единица измерения:	в тыс. рублей			по ОКЕИ		384	

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	11 833 528	-	54 809	-	1 303	11 889 640
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	395 214	-	2 672	397 886
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	2 672	2 672
переоценка имущества	3212	X	X	395 214	X	-	395 214
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3215	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	X
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости акций	3224	-	-	-	X	-	-
уменьшение количества акций	3225	-	-	-	X	-	-
реорганизация юридического лица	3226	-	-	-	-	-	-
дивиденды	3227	X	X	X	X	-	-

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Изменение добавочного капитала	3230	X	X	-	-	-	X
Изменение резервного капитала	3240	X	X	X	-	-	X
Величина капитала на 31 декабря 2023 г.	3200	11 833 528	-	450 023	-	3 975	12 287 526
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	5 373	5 373
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	5 373	5 373
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости акций	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	(272 828)	-	-	(272 828)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3322	X	X	(272 828)	X	-	(272 828)
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	11 833 528	-	177 195	-	9 348	12 020 071

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	3400	11 889 640	2 672	395 214	12 287 526
до корректировок					
корректировка в связи с:	3410	-	-	-	-
изменением учетной политики	3420	-	-	-	-
исправлением ошибок	3500	11 889 640	2 672	395 214	12 287 526
после корректировок					
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	1 303	2 672	-	3 975
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	-	-	-	-
исправлением ошибок	3421	-	-	-	-
после корректировок	3501	1 303	2 672	-	3 975
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	12 020 071	12 287 526	11 889 640



Руководитель

Коноваленко Денис
Васильевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

30 марта 2025 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710005		
		по ОКПО	31	12	2024
Организация	Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"	ИНН	46482978		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	9724029635		
Вид экономической деятельности	Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКОПФ / ОКФС	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью	по ОКЕИ	12300	16	
ответственностью	/ Частная собственность		384		
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	1 254 278	863 637
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	496 310	500 998
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	757 968	362 639
Платежи - всего	4120	(9 399 010)	(9 195 144)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(7 219 746)	(7 525 540)
в связи с оплатой труда работников	4122	(204 120)	(109 945)
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	(458)
прочие платежи	4129	(1 975 144)	(1 559 201)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(8 144 732)	(8 331 507)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	752 100	76 000
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	752 100	76 000
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(104 531)
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	-	(69 531)
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	(35 000)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	752 100	(28 531)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 807 250	10 728 367
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 807 250	10 728 367
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	(131 293)	(452 804)
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	-	(78 383)
прочие платежи	4329	(131 293)	(374 421)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 675 957	10 275 563
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1 716 675)	1 915 525
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 929 501	13 976
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	212 826	1 929 501
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-



Руководитель

(подпись)

Коноваленко Денис
Васильевич

(расшифровка подписи)

30 марта 2025 г.

Расчет стоимости чистых активов

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик "АЛЬФА"
(наименование организации)

Наименование показателя	Код строки бухгалтерского баланса	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Активы				
Нематериальные активы	1110	1 750	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	375 151	638 082	2 527 869
Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 689 517	4 450 810	-
Финансовые вложения долгосрочные	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	213 154	131 425	22 916
Прочие внеоборотные активы	1190	18 052 801	11 076 205	7 246 006
Запасы	1210	1 011 907	1 001 739	1 582 328
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 126 638	510 910	62 974
Дебиторская задолженность*	1230	6 655 908	4 019 032	1 487 794
Финансовые вложения краткосрочные	1240	5 308 957	5 276 290	3 532 138
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	212 826	1 929 501	13 976
Прочие оборотные активы	1260	7 344 046	4 259 338	3 077 456
ИТОГО активы	-	41 992 655	33 293 332	19 553 457
Пассивы				
Заемные средства долгосрочные	1410	23 055 021	17 299 371	6 728 203
Отложенные налоговые обязательства	1420	279 170	151 298	23 075
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	-	-	-
Прочие обязательства долгосрочные	1450	230 720	312 928	113 600
Заемные средства краткосрочные	1510	4 375 852	1 259 077	-
Кредиторская задолженность	1520	1 978 987	1 937 923	757 351
Доходы будущих периодов**	1530	30 667	38 455	41 588
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	22 167	6 754	-
Прочие обязательства краткосрочные	1550	-	-	-
ИТОГО пассивы	-	29 972 584	21 005 806	7 663 817
Стоимость чистых активов	-	12 020 071	12 287 526	11 889 640

* - За исключением задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

** - За исключением целевого финансирования и доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ
И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «АЛЬФА»
ЗА 2024 ГОД**

Общие сведения

Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА».

ИНН: 9724029635 (регион получения ИНН – Москва)

Место нахождения: 117105, Россия, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Нагатино-Садовники, Нагатинская ул., д. 1, этаж 1, помещение 3

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «АЛЬФА» зарегистрировано в едином государственном реестре юридических лиц 24 ноября 2020 года.

Основные виды деятельности организации:

- Деятельность заказчика-застройщика – строительство ЖК «1-й Нагатинский» в Нагатино-Садовниках (г. Москва). Разрешение на строительство № 77-163000-020215-2022 выдано 17.05.2022.
- Сдача в аренду собственного недвижимого имущества.

Информация об Уставном капитале

Уставный капитал Общества составляет 11 833 527 936 рублей 70 копеек

Структура Уставного капитала Общества, следующая:

- ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ» (г. Москва) 99,99 % 11 833 471 080,00 рублей 00 коп.
- Кравцов Александр Иванович (ИНН: 503500238956) <0,01% 56 856 рублей 70 коп.

В 2024 году среднесписочная численность работников ООО Специализированный застройщик «Альфа» составила 135 чел.

Численность работающих на отчетную дату (31.12.2024): 190 человек

Органами управления Общества являются:

- Общее собрание участников Общества
- Единоличный исполнительный орган Общества

В 2022 году единоличным исполнительным органом общества являлись:

- Генеральный директор Коноваленко Денис Васильевич

Сведения об Аудиторе компании и его местонахождении:

- Общество с ограниченной ответственностью «Аудит-Сервис» ИНН 7703478442, г. Москва, Пресненская набережная, д.8, стр.1, 64/645м/2

Сведения о чрезвычайных факторах:

В 2024 году в деятельности Общества не имелось чрезвычайных фактов.

Учетная политика

Бухгалтерский и налоговый учет в Обществе ведется специализированной организацией с применением автоматизированной системы БИТ: Строительство (БИТ.ФИНАНС), редакция 3.0, разработанной на базе 1С «Предприятие» 8.3

Бухгалтерский учет в Обществе ведется в соответствии с Федеральным законом № 402-ФЗ от 6 декабря 2011 г. «О бухгалтерском учете» и «Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации», утвержденным Приказом Министерства финансов РФ № 34н от 29 июля 1998 года (с учетом Информации Минфина России № ПЗ-10/2012), а также действующими Положениями по бухгалтерскому учету. Бухгалтерская (финансовая) отчетность Общества за 2024 год была подготовлена в соответствии с указанными Законом и Положениями.

Общество заявляет о соблюдении Федерального закона от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции».

В бухгалтерской (финансовой) отчетности ООО «Специализированный застройщик «Альфа» все суммы представлены в тыс. рублей, если не указано иное. Отрицательные показатели отражены в круглых скобках.

Учетная политика ООО «Специализированный застройщик «Альфа» сформирована в соответствии с принципами, установленными Положением по бухгалтерскому учету «Учетная политика организации» ПБУ 1/2008, утвержденным приказом Минфина РФ от 6 октября 2008 г. № 106н:

- допущения имущественной обособленности, который состоит в том, что активы и обязательства Общества учитываются отдельно от активов и обязательств других юридических и физических лиц;
- допущения непрерывности деятельности Общества, который состоит в том, что оно предполагает продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;
- допущения последовательности применения в своей практической деятельности принятой учетной политики;
- допущения временной определенности фактов хозяйственной деятельности

Принципы учета, принятые при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности за 2024 год соответствуют принципам, применявшимся при подготовке бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества за год, завершившейся 31 декабря 2023 года.

Общество не применяло досрочно выпущенные, но не вступившие в силу стандарты, интерпретации или поправки к ним.

Существенные способы ведения бухгалтерского учета, предусмотренные учетной политикой ООО «Специализированный застройщик «Альфа» в 2024 году, отражены в соответствующих разделах Пояснений к Бухгалтерскому балансу и Отчету о финансовых результатах за 2024 год.

Учетная политика Общества включает следующие основные положения:

Основные средства

Учет основных средств осуществляется в соответствии с требованиями ФСБУ 6/2020 «Основные средства», утвержденного Приказом Минфина России от 17.09.2020 № 204н.

Для целей бухгалтерского учета объектом основных средств считается актив, характеризующийся одновременно следующими признаками:

- а) имеет материально-вещественную форму;

б) предназначен для использования организацией в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже ею продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для охраны окружающей среды, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд, либо для использования в деятельности некоммерческой организации, направленной на достижение целей, ради которых она создана;

в) предназначен для использования организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев;

г) способен приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем (обеспечить достижение некоммерческой организацией целей, ради которых она создана)

д) стоимость объекта 100 000 руб. и более за единицу.

Объекты основных средств стоимостью не более 100 000 руб. за единицу списываются в расходы в момент принятия их к учету. Для обеспечения надлежащего контроля за наличием и движением таких активов организуется забалансовый учет.

Основание: п. 5 ФСБУ 6/2020

После признания объект основных средств оценивается в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости.

Ликвидационная стоимость объекта основных средств определяется при первоначальном признании ОС и является оценочным значением.

Основание: п. 37 ФСБУ 6/2020

По имуществу, полученному в лизинг, ликвидационная стоимость принимается равной выкупной стоимости, определенной условиями договора лизинга.

Ликвидационная стоимость считается равной нулю, если:

а) не ожидаются поступления от выбытия объекта основных средств (в том числе от продажи материальных ценностей, остающихся от его выбытия) в конце срока полезного использования;

б) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не является существенной;

в) ожидаемая к поступлению сумма от выбытия объекта основных средств не может быть определена.

Основные средства классифицируются Обществом по следующим видам:

- здания, сооружения,
- машины и оборудования (кроме офисного),
- офисное оборудование, производственный и хозяйственный инвентарь,
- земельные участки,
- другие виды основных средств.

Основание: п. 11 ФСБУ 6/2020

Единицей учета основных средств является инвентарный объект.

Аналитический учет основных средств ведется отдельно по каждому инвентарному объекту по следующим признакам классификации:

- по признаку субъекта использования (основные средства, эксплуатируемые самостоятельно; основные средства, сданные в аренду)
- по признаку участия в основной деятельности (основные средства, используемые в процессе производства, основные средства непроизводственного характера).

В соответствии с ФСБУ 6/2020 и Учетной политикой предусматривается по отдельным группам объектов ОС проведение переоценки путем пересчета первоначальной стоимости и амортизации таким образом, чтобы балансовая стоимость ОС равнялась справедливой стоимости (п.17 ФСБУ 6/2020).

Стоимость объектов основных средств производится посредством начисления амортизации. Начисление амортизации начинается с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете. Амортизации

прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем выбытия объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Основание: пункт 33 ФСБУ 6/2020

Амортизация по всем видам основных средств начисляется линейным способом.

Основание: пункт 35 ФСБУ 6/2020

Срок полезного использования объекта основных средств определяется Обществом самостоятельно при принятии объекта к учету, исходя из:

а) ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;

б) ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации (количества смен), системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;

в) ожидаемого морального устаревания, в частности, в результате изменения или усовершенствования производственного процесса или в результате изменения рыночного спроса на продукцию или услуги, производимые при помощи основных средств;

г) планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения.

При определении срок полезного использования основных средств используется Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденная постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы», и оформляется приказом по Обществу.

В случае приобретения основных средств, бывших в употреблении, норма амортизации определяется с учетом срока использования, уменьшенного на количество лет (месяцев) эксплуатации предыдущими собственниками.

Не подлежат амортизации:

- основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются (в частности, земельные участки, объекты природопользования, музейные предметы и музейные коллекции);

- используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации объекты основных средств, которые законсервированы и не используются при производстве и (или) продаже продукции (товаров), при выполнении работ или оказании услуг, для предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд.

Инвентарный учет ОС ведется с использованием инвентарных карточек учета основных средств по форме ОС-6.

Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета, при этом в учете разница между суммой балансовой стоимости списываемого объекта основных средств и затратами на его выбытие, с одной стороны, и поступлениями от выбытия этого объекта, с другой стороны, признается доходом или расходом в составе прибыли (убытка) периода, в котором списывается объект основных средств.

Основные средства, представляющие собой недвижимость, предназначенную для предоставления за плату во временное пользование и (или) получения дохода от прироста ее стоимости, образуют отдельную группу основных средств (далее – инвестиционная недвижимость).

Учет долгосрочных активов, предназначенных для продажи (далее – ДАП), осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Информация по прекращаемой деятельности» ПБУ 16/02, утвержденным приказом Минфина России от 02.07.2002 № 66н.

Под долгосрочным активом, предназначенным для продажи, понимается объект основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которого прекращено в связи с принятием решения о его продаже, и имеется подтверждение того, что возобновление использования этого объекта не предполагается (принято соответствующее решение руководства, начаты действия по подготовке актива к продаже, заключено соглашение о продаже, другое). ДАП считаются также предназначенные для продажи материальные ценности, остающиеся от выбытия, в том числе частичного, внеоборотных активов или извлекаемые в процессе их текущего содержания, ремонта, модернизации, реконструкции, за исключением случая, когда такие ценности классифицируются в качестве запасов.

Основание: п. 10.1. ПБУ 16/02

Объект переклассифицируется в ДАП, если Общество:

- приняло решение о продаже объекта;
- прекратило действия по осуществлению капитальных вложений в ОС;
- не планирует их возобновлять (за исключением действий, необходимых для подготовки объекта к продаже);
- имеет подтверждение того, что завершение вложений и последующая эксплуатация ОС не предполагаются.

Основание: п. 10.1 ПБУ 16/02, п. 2 Рекомендации Р-116/2020-КПР «Долгосрочные активы к продаже – определение»

Долгосрочный актив к продаже принимается к учету по балансовой стоимости переклассифицированного основного средства или иного внеоборотного актива.

Основание: п. 10.2 ПБУ 16/02

Для бухгалтерского учета ДАП используется отдельный субсчет к счету 41 «Товары».

В бухгалтерском балансе ДАП отражаются в составе запасов.

Поступления от реализации ДАП являются прочими доходами. Прочий доход признается на дату перехода к покупателю права собственности на имущество в размере его договорной стоимости.

Основание: п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99.

Одновременно с признанием дохода от продажи стоимость долгосрочного актива к продаже отражается в составе прочих расходов.

Основание: п. п. 11, 16 ПБУ 10/99

Нематериальные активы

Единицей учета НМА является инвентарный объект. Для целей бухгалтерского учета НМА классифицированы по следующим группам:

- программы для ЭВМ;
- базы данных;
- лицензии;
- ноу-хау
- товарные знаки;
- иное.

В бухгалтерском учете НМА оцениваются по первоначальной стоимости.

Основание: п. 15 ФСБУ 14/2022

Срок полезного использования нематериального актива определяется исходя из ожидаемого периода использования объекта НМА с учетом нормативных, договорных и других ограничений использования, намерений руководства организации в отношении использования такого объекта

Основание: п. 31 ПБУ 14/2022

Амортизация по всем нематериальным активам начисляется линейным способом.

Основание: п. 40 ПБУ 14/2022

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

Основание: п. 38 ПБУ 14/2022

Учет аренды

Начиная с 01.01.2022 г. в отношении договоров аренды Общество применяет ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды» (утв. Приказом Минфина России от 16.10.2018 N 208н). Переход на ФСБУ 25/2018 Общество осуществляет без ретроспективного пересчета показателей отчетности (п. 50 ФСБУ 25/2018, п. 7 Рекомендации Р-97/2018-КпР «Первое применение ФСБУ 25»).

Начало применения ФСБУ 25/2018 не меняет ранее действующий порядок учета по договорам аренды в следующих случаях:

1) в отношении договоров, заключенных до 01 января 2022 года / исполнение которых истекает до конца 2022 (п. 51 ФСБУ 25/2018). Аренда учитывается по прежним правилам до окончания срока действия договора.

2) в случае классификации арендодателем объектов учета аренды в качестве объектов учета операционной аренды (п.26 ФСБУ 25/2018, п. 41 ФСБУ 25/2018).

3) в случае, если в соответствии с условиями договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и выкупить его по цене значительно ниже справедливой стоимости арендатор не может, при этом не собирается сдавать предмет аренды в субаренду (п. 12 ФСБУ 25/2018). Данное положение применяется при условии выполнения одного из условий п. 11 ФСБУ 25/2018:

- срок аренды не более 12 месяцев в отношении группы однородных по характеру и способу использования предметов аренды;

- рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. в отношении каждого предмета аренды;

По таким договорам предмет аренды у арендатора не отражается в качестве права пользования активом (ППА), расходы по арендным платежам признаются равномерно и относятся к расходам по прочим видам деятельности У арендодателя доходы от аренды признаются равномерно и относятся к доходам по прочим видам деятельности.

В целях настоящего Стандарта объекты бухгалтерского учета классифицируются как объекты учета аренды при одновременном выполнении следующих условий (п.5 ФСБУ 25/2018):

1) арендодатель предоставляет арендатору предмет аренды на определенный срок;

2) предмет аренды идентифицируется (предмет аренды определен в договоре аренды, и этим договором не предусмотрено право арендодателя по своему усмотрению заменить предмет аренды в любой момент в течение срока аренды);

3) арендатор имеет право на получение экономических выгод от использования предмета аренды в течение срока аренды;

4) арендатор имеет право определять, как и для какой цели используется предмет аренды в той степени, в которой это не предопределено техническими характеристиками предмета аренды.

К объектам бухгалтерского учета, не классифицированным как объекты учета аренды, настоящий стандарт не применяется.

Классификация объектов учета аренды по договорам, заключенным после 01.01.2022г., производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В связи с изложенным земельные участки в аренде, на которых ведётся или предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, **как объекты учёта аренды не классифицируются.**

Аренда для целей строительства объектов жилищного назначения имеет существенную специфику, отличающую ее от обычной аренды (так, договор аренды - это договор о пользовании вещью на время, по истечении которого арендатор **должен вернуть вещь** с учетом естественного износа, но это не укладывается в конструкцию аренды для целей жилищного строительства).

При строительстве объектов жилищного назначения возврат объекта арендодателю по истечении срока аренды не производится. Передавая участок в аренду под строительство многоквартирного дома, собственник земли отдает себе отчет в том, что в перспективе право собственности на ЗУ заведомо утратит.

Кроме того, публично-правовое образование (орган власти) выступает по отношению к застройщику не как равная сторона договора в смысле п. 1 ст. 125 ГК РФ, а как субъект, наделенный властными полномочиями (Постановление Президиума ВАС РФ от 03.04.2012 N 17043/11).

Следовательно, договор аренды земельного участка под строительство объектов жилищного назначения можно классифицировать, **как несоответствующий п.1 ФСБУ 25/2018**, так как этот договор неисполним в части возврата предмета аренды арендодателю при одновременном исполнении следующих условий:

- строительство объекта (объектов) жилищного назначения завершено;
- зарегистрировано право собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме.

Финансовые вложения

Учет финансовых вложений осуществляется в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету ПБУ 19/02 «Учет финансовых вложений», утвержденным приказом Минфина от 10.12.2002 № 126н.

Единицей учета финансовых вложений является партия (одна ценная бумага (выданный заем), серия, партия, иная однородная совокупность)

Основание: п. 5 ПБУ 19/02

Финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Фактическими затратами на приобретение активов в качестве финансовых вложений являются:

- суммы, уплачиваемые Обществом продавцу, в соответствии с договором;
- суммы, уплачиваемые организациям и иным лицам за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением указанных активов. В случае, если Обществу оказаны информационные и консультационные услуги, связанные с принятием решения о приобретении финансовых вложений, и Общество принимает решения не приобретать данные финансовые вложения, стоимость указанных услуг относится на финансовые результаты (в составе прочих расходов) того отчетного периода, когда было принято решение не приобретать финансовые вложения;
- вознаграждения, уплачиваемые посреднической организации или иному лицу (агенту), за услуги по приобретению финансовых вложений;
- иные затраты Общества, непосредственно связанные с приобретением активов в качестве финансовых вложений.

Дополнительные затраты, не превышающие 5% от стоимости актива, при приобретении финансовых вложений учитываются в первоначальной стоимости финансовых вложений.

Основание: п. 11 ПБУ 19/02

Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, признается стоимость активов, переданных или подлежащих передаче. Стоимость активов, переданных или подлежащих передаче Обществу, устанавливается исходя из цены, по которой в сравнимых обстоятельствах Общество определяет стоимость аналогичных активов.

Для целей последующей оценки финансовые вложения подразделяются на две группы:

- финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость;
- финансовые вложения, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется.

Финансовые вложения, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, подлежат отражению в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости.

Оценка финансовых вложений, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, корректируется ежеквартально.

Основание: п. 20 ПБУ 19/02

Разница между оценкой финансовых вложений по текущей рыночной стоимости на отчетную дату и предыдущей оценкой финансовых вложений относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) в корреспонденции со счетом учета финансовых вложений.

Разница между первоначальной и номинальной стоимостью долговых ценных бумаг, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, относится на финансовые результаты (в составе прочих доходов или расходов) равномерно по мере получения дохода, причитающегося по ценным бумагам в соответствии с условиями выпуска.

Основание: п. 22 ПБУ 19/02

Процентный доход по векселям начисляется по методу простых процентов из расчета ставки процента, обозначенной на векселе. Проценты начисляются с даты составления векселя, если не установлена другая дата. По истечении срока предъявления векселя к платежу проценты не начисляются.

Для расчета начисленного дисконта (процента) в векселях со сроком «по предъявлении» принимается период в 365 (366) дней, если иной период не указан в векселе.

Для расчета начисленного дисконта (процента) в векселях со сроком «по предъявлении, но не ранее определенного срока» принимается период от даты составления векселя, до даты, указанной в векселе с оговоркой «не ранее», увеличенной на 365 (366) дней.

По долговым ценным бумагам и займам расчет дисконтированной стоимости не производится.

Основание: п. 23 ПБУ 19/02

При списании финансовых вложений, по которым не определяется их текущая рыночная стоимость, они оцениваются по первоначальной стоимости единицы.

Основание: п. 26 ПБУ 19/02

Формирование в бухгалтерском учете и бухгалтерской (финансовой) отчетности информации о финансовых вложениях производится в соответствии с Положением по бухгалтерскому учету «Учет финансовых вложений» ПБУ 19/02.

Учет запасов

Учет материально-производственных запасов вести в соответствии с ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденным приказом Минфина России от 15 ноября 2019 г. № 180н.

ФСБУ 5/2019 не применяется в отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд. Запасы, предназначенные для управленческих нужд со сроком использования не более 12 месяцев не признавать в качестве актива, а затраты на их приобретение включать в расходы периода, в котором они были понесены (п. 2 ФСБУ 5/2019). В отношении запасов, предназначенных для управленческих нужд, стоимостью более 100 000 руб. за единицу с целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.04 «Инвентарь и хозяйственные принадлежности в эксплуатации»

Запасами для целей бухгалтерского учета считать активы, потребляемые или продаваемые в рамках обычного операционного цикла организации, либо используемые в течение периода не более 12 месяцев (п. 3 ФСБУ 5/2019)

МПЗ принимаются к учету по фактической себестоимости, под которой при приобретении за плату понимается сумма фактических затрат организации на их приобретение, приведение их в состояние и местоположение, необходимые для потребления, продажи и использования, за исключением НДС и иных возмещаемых налогов, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (п.10,11,12 ФСБУ 5/2019).

При этом к фактическим затратам на приобретение МПЗ относятся:

- суммы, уплачиваемые в соответствии с договором поставщику (продавцу);
- затраты за услуги транспорта по доставке запасов до места их использования, если они не включены в договорную цену товаров;

иные затраты, непосредственно связанные с приобретением запасов и доведением их до состояния, в котором они пригодны к использованию.

Формирование фактической себестоимости МПЗ осуществляется без применения счета 15 «Заготовление и приобретение материальных ценностей».

Учет затрат на строительство вести по объектам строительства.

Работы, выполненные подрядчиками по договорам, на которые не распространяется действие ПБУ 2/2008, учитывать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» в корреспонденции со счетом 60.01 «Расчеты с поставщиками и подрядчиками».

Работы, выполненные подрядчиками по генподрядным/подрядным договорам, на которые распространяется действие требований ПБУ 2/2008, учитывать на сч. 08.33.5 «Строительство объектов основных средств (по выполненным этапам незавершенных работ)» в корреспонденции со счетом 60. ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)». Принятие промежуточного выполнения не является приёмкой работ, а служит основанием для авансирования; суммы аванса, подлежащего перечислению подрядчику в период действия договора учитывать на счете 60.ВЭ «Расчеты с поставщиками (по выполненным этапам незавершенных работ)».

По завершении работ по договору принимать от Генподрядчика (подрядчика) результат выполненных работ на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2).

Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 32н.

Доходы признаются методом начисления по мере готовности работы, услуги, продукции).

Выручку от реализации отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности.

Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденным Приказом МФ РФ от 06.05.99г. № 33н.

Финансовый результат (экономия) по инвестиционным договорам определять на дату акта приема–передачи объекта инвестору, как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта.

Прочие доходы и расходы признавать по мере их образования (выявления).

Суммы кредиторской и дебиторской задолженности учитывать в составе доходов и расходов в том отчетном периоде, в котором истек срок исковой давности.

Проценты по займам и кредитам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99).

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ, для целей бухгалтерского учёта отражать в составе расходов на сч. 91.02 ежемесячно.

Учет кредитов и займов

Основная сумма обязательства по полученному займу (кредиту) отражается в бухгалтерском учете как кредиторская задолженность в соответствии с условиями договора займа (кредитного договора) в сумме, указанной в договоре (п.2 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.03 «Краткосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.03 «Долгосрочные займы» - по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря отчетного года отражать в бухгалтерском учете перевод долгосрочной задолженности в краткосрочную и краткосрочной задолженности в долгосрочную в соответствии с условиями договоров.

Проценты, причитающиеся к уплате займодавцу, учитывать отдельно (п.4 ПБУ 15/2008) на счетах бухгалтерского учета:

- счет 66.04 «Проценты по краткосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров не превышает 12 месяцев;
- счет 67.04 «Проценты по долгосрочным займам» - проценты по заёмным средствам, срок погашения которых в соответствии с условиями договоров превышает 12 месяцев.

Проценты по кредитам и займам определять по условиям договоров с учетом причитающихся на конец отчетного периода (месяца) процентов к уплате (п. 6 ПБУ 15/2008, п. 34 ПБУ 19/02, п. п. 7, 10.1, 16 ПБУ 9/99). Проценты по кредитам и займам, полученным на осуществление хозяйственной деятельности, включать в состав прочих расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит или заём, исходя из количества календарных дней в месяце и суммы заёмных средств.

Проценты по целевым кредитам, предоставленным уполномоченным банком на финансирование строительства при осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ, включать в состав расходов ежемесячно в течение срока, на который получен кредит.

Резерв по сомнительным долгам для целей бухгалтерского учета создается в порядке, предусмотренном Положением по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации.

В соответствии с п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, сомнительным долгом признается дебиторская задолженность, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Резерв на оплату отпусков формируется для целей бухгалтерского учета в порядке, предусмотренном ПБУ 8/2010.

При расчете используется нормативный метод (10% - ежемесячный процент отчислений) сумма обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму фактических начислений текущего месяца (ФОТ начислений, входящих в базу расчета среднего заработка для отпусков);

- сумма страховых взносов (кроме «травматизма») с обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму начисленных страховых взносов (кроме «травматизма») за текущий месяц;

- сумма взносов на «травматизм» с обязательства (резерва) определяется путем умножения ежемесячного процента отчислений от ФОТ на сумму начисленных взносов на «травматизм» за текущий месяц.

Резерв на ремонт основных средств не формировать. Расходы на ремонт основных средств списывать единовременно в размере фактических затрат в периоде осуществления.

Учет на забалансовых счетах. В целях обеспечения контроля за выполнением строительно-монтажных работ по промежуточным актам (КС-2) при применении Генподрядчиком/подрядчиком ПБУ 2/2008 в расчетах отражать:

- по дебету счета 002.06 «СМР, принятые от субподрядчиков по промежуточным актам выполненных работ» - СМР, принятые от Генподрядчика/подрядчика по промежуточному акту выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Списание с забалансовых счетов производится:

- с кредита счета 002.6 – на момент предоставления Генподрядчиком/подрядчиком окончательного акта выполненных работ, относящихся к резерву предвиденных расходов.

Недвижимость, реализованную в бухгалтерском учёте на дату регистрации права собственности на покупателя, до момента передачи по акту приема-передачи отражать на за балансовом счете 025.

При осуществлении деятельности с применением счетов ЭСКРОУ с целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета ЭСКРОУ отражать:

по дебету счета 008 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

с кредита счета 008 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» - при завершении расчетов с дольщиками на счёте ЭСКРОУ.

Балансовый учет депонируемых на счетах ЭСКРОУ средств дольщиков вести исключительно для учета распределения площадей (м2) между объектами строительства по облагаемым и необлагаемым НДС помещениям (квартиры, нежилые помещения - машиноместа, кладовые)

При регистрации ДДУ отражать проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству) Кт 86.33.1 (Денежные средства дольщиков на финансирование строительства)

В бухгалтерской отчетности данные обязательства отражать свернуто.

Для учета арендованного имущества и ЗУ использовать забалансовый счет 001 «Арендованные основные средства».

Для учета выданных гарантий, учета залогового имущества для расчетов с банками использовать счет 009 «Обеспечения обязательств и платежей выданные».

Учет расчетов по налогу на прибыль. В бухгалтерском учёте и бухгалтерской отчетности формировать информацию о расчетах по налогу на прибыль в соответствии с ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

- определять величину текущего налога на прибыль на основе данных, сформированных в бухгалтерском учете в соответствии с пунктами 21, 22 ПБУ 18/02. При этом величина текущего налога на прибыль должна соответствовать сумме исчисленного налога на прибыль, отраженного в налоговой декларации по налогу на прибыль;
- отражать суммы налоговых активов и налоговых обязательств в бухгалтерском балансе развернуто (п. 19 ПБУ 18/02);
- информацию о постоянных и временных разницах формировать в бухгалтерском учете на основании первичных учетных документов непосредственно на счетах бухгалтерского учета (п.3 ПБУ 18/02).
- Обществом не признаются налогооблагаемые и вычитаемые временные разницы, если разницы возникают на момент первоначального признания актива или обязательства в операции, которые на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток)».

В течение 2024 года в Учетную политику изменений не вносилось.

Финансовая деятельность

В 2024 году ООО Специализированный застройщик «Альфа» применяло общую систему налогообложения. Основными направлениями деятельности являлись сдача объектов недвижимости в аренду и строительство МКД.

По итогам финансово-хозяйственной деятельности выручка от сдачи в аренду объектов недвижимости составила за 2024 год – **747 232 тыс. руб.** (без НДС). Управленческие расходы – **751 470 тыс. руб.** (без НДС).

В отчетном периоде ООО Специализированный застройщик «Альфа» продолжал привлекать проектное финансирование в рамках КД

-По Договору № 400F008GD-001 открытия невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк **23 123 тыс. руб.**

-По Договору № 400F008GD-002 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк **0 тыс. руб.**

-По Договору № 400F008GD-003 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 18 ноября 2022 года с ПАО Сбербанк **2 664 039 тыс. руб.**

- По договору N400B00POR об открытии невозобновляемой кредитной линии от 14 декабря 2023 года с ПАО Сбербанк **506 936 тыс. руб.**

-По договору N400B00P0B об открытии невозобновляемой кредитной линии от 07 декабря 2023 года с ПАО Сбербанк **2 374 184 тыс. руб.**

-По договору N400B00ZAD об открытии невозобновляемой кредитной линии от 27 августа 2024 года с ПАО Сбербанк **238 969 тыс. руб.**

В рамках заключенных кредитных договоров оформлены договора ипотеки с ПАО СБЕРБАНК, учет которых отражен на забалансовых счетах (руб.):

РЕКВИЗИТЫ ДОГОВОРА	СУММА (РУБ.)
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И1 от 29.11.2022	245 426 627,07
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И2 от 14.12.2022	1 969 675 106,91
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №ДИ01400Н01216MF от 09.12.2024	4 911 912 860
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №ДИ1400В00POR от 06.03.2024	828 932 973
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №ДИ03400G00JSS от 30.06.2023	81 507 844
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И3 от 14.12.2022	331 703 425,62
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И9 от 19.12.2022	724 539 532, 42
ДОГОВОР ИПОТЕКИ №400F008GD-И7 от 14.12.2022	11 974 095 564,10
Итого:	21 067 793 933,12

В составе процентов к получению в финансовой отчетности отражены проценты начисленные в размере 499 192 тыс. руб., в составе процентов к уплате – 20 161 тыс. руб. Начисленные проценты по кредитным договорам ПАО Сбербанк в размере 4 373 919,62 тыс. руб. отнесена в состав расходов 08 счета.

В составе прочих доходов в размере 505 230 тыс. руб. отражены доходы от реализации прочего имущества (ОС, материалы и прочее).

В составе прочих расходов в размере 876 531 тыс. руб. отражены себестоимость реализуемого имущества, комиссия банка, пени, штрафы и прочие расходы, в том числе не принимаемые для целей налогообложения.

По итогам 2024 года получена чистая прибыль в размере – **5 373 тыс. руб.**

В 2024 году было заключено 340 договоров ДДУ на общую сумму 5 419 274 тыс. руб.

ПОЯСНЕНИЯ К СТАТЬЯМ БУХГАЛТЕРСКОГО БАЛАНСА

Внеоборотные активы

Нематериальные активы (строка 1110 Бухгалтерского баланса):

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Нематериальные активы						
04			1 750 000,00		1 750 000,00	
04.01			1 750 000,00		1 750 000,00	
Альбом АГР и низкополигональной трехмерной модели для объекта МК "ПРИЧАЛ"			1 750 000,00		1 750 000,00	
Итого			1 750 000,00		1 750 000,00	

Основные средства (строка 1150 Бухгалтерского баланса):

Основные средства. Группа учета ОС	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода		
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Амортизация (ИЗНОС)	Остаточная стоимость
Здания	347 726 470,26		571 133 919,82	322 170 090,51	596 690 299,57	586 202 278,79	10 488 020,78
Сооружения	2591000,04		3329287,49		5920287,53	1 019 410,56	4 900 876,97
Машины и оборудование (кроме офисного)	104747053,3		781691,03	4000	105524744,3	36 268 919,69	69 255 824,59
Офисное оборудование	3804869,96		1115001,7		4919871,66	2 726 488,26	2 193 383,40
Транспортные средства	341348381,2		12685870,59	2147288,33	351886963,5	137 773 266,34	214 113 697,12
Производственный и хозяйственный инвентарь	10208492,51		2775000		12983492,51	4 463 551,94	8 519 940,57
Земельные участки	45000000				45000000		45 000 000,00
Другие виды основных средств	1680733,29		4002418,56		5683151,85	4 094 428,98	1 588 722,87
Временное электроснабжение	11 029 670,31		3 063 333,34	3 063 333,34	11 029 670,31		11 029 670,31
Основные средства, не введенные в эксплуатацию	13 820 954,16		107 352 822,49	102 083 462,41	8 060 643,93		8 060 643,93
Итого	881 957 624,98	0,00	706 239 345,02	429 468 174,59	1 147 699 125,10	772 548 344,56	375 150 780,54

В составе внеоборотных активов находится 28 объекта недвижимости –нежилые здания, расположенные по адресу : г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1, Варшавское шоссе д 36, полученных в качестве вклада в Уставной капитал от ООО «Хант-Холдинг» приобретенные по договорам купли/продажи и используемых для сдачи в аренду. В соответствии с Генеральным Планом застройки территории Нагатино – Садовники (г. Москва), комплексного освоения территории на участке в 13 га в период с 2022 - 2024 гг. объекты недвижимости подлежат сносу. ООО Специализированный застройщик «Альфа» применяет альтернативный способ перехода на ФСБУ 6/2020 (пункт 49).

В составе внеоборотных активов по группе «Сооружения» находится 12 Комплектных трансформаторных подстанций модели КТПТО-80-11-У1 С ТРАНСФОРМАТОРОМ ТМТО-80/0,38-у1.

Группа «Машины и оборудование, кроме офисного» состоит из машин и оборудования, используемых для производства строительных работ (станки для гибки и резки арматуры, турбогенераторы, отопительные котлы и пр.), систем автоматизации автомобильной парковки в количестве 2-х единиц, блочной котельной.

Группа «Офисное оборудование» представлена преимущественно оргтехникой - моноблоки, компьютеры, сервер и пр. офисное оборудование.

В составе внеоборотных активов по группе «Транспортные средства» находится 30 Автомобилей, из которых 17 грузовых автомобиля, 11 легковых и 2 трактора.

В составе группы «Производственный и хозяйственный инвентарь» имеются 2 единицы макетов «Жилой комплекс 1-ый ЖК Нагатинский»

В составе группы «Другие виды основных средств» имеются грузовые и пассажирские лифты в количестве 12 шт.

Остаточная стоимость Основных средств суммарно по группам на 31 декабря 2024 года составляет **375 151 тыс. руб.**

По строке 1150 Бухгалтерского Баланса включена капитализация затрат по строительству временного объекта электроснабжения, принятого к учету в начале 2023 года в размере 11 030 тыс. руб., расходы по покупке бульдозера, дизельных генераторов, фронтального погрузчика и прочие затраты, отражаемые на 08 счете.

В 2024 году Специализированный застройщик «Альфа» проводило переоценку объектов недвижимости с целью установления справедливой стоимости для целей бухгалтерского учета согласно ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по группе объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу : г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1.и Варшавское шоссе, дом 36. Данная группа объектов недвижимого имущества подлежит ликвидации (сносу) в связи с строительством МКД и Бизнес-центра. Отчет об переоценке имущества представлен ООО «Агентством «Бизнес-Актив». Результаты переоценки отражены в Отчете о финансовых результатах и Отчете об изменении капитала за 2024 год.

Доходные вложения в материальные ценности (строка 1160 Бухгалтерского баланса):

В составе отражена инвестиционная недвижимость

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Основные средства						
03.01	4 450 810 002,00		219 291 999,00	2 980 585 001,00	1 689 517 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36	409 780 000,00			394 870 000,00	14 910 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 2	873 300 000,00			848 345 000,00	24 955 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 7	254 380 000,00			246 592 000,00	7 788 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 8	637 030 000,00			618 840 000,00	18 190 000,00	
Здание нежилое Варшавское ш., д. 36, стр. 9	348 920 000,00			336 047 000,00	12 873 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 14	45 510 000,00			41 326 000,00	4 184 000,00	
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 15	12 630 000,00		3 523 000,00		16 153 000,00	

Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 40	515 500 000,00		474 718 000,00	40 782 000,00
Здание нежилое ул. Нагатинская, д.1, стр. 5	18 340 000,00	13 434 000,00		31 774 000,00
Имущественный комплекс	1 244 410 000,00			1 244 410 000,00
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1	32 060 000,00	144 246 000,00		176 306 000,00
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.26	16 450 000,00		16 450 000,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.28	1,00		1,00	
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.29	1,00	999,00		1 000,00
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.33	11 330 000,00		3 397 000,00	7 933 000,00
Нежилое здание г.Москва, ул. Нагатинская, д.1, стр.34	12 130 000,00	173 000,00		12 303 000,00
Нежилое здание ул. Нагатинская, д.1, стр. 2	17 420 000,00	42 094 000,00		59 514 000,00
Нежилое здание ул. Нагатинская, д.1, стр. 4	1 620 000,00	15 821 000,00		17 441 000,00
Итого	4 450 810 002,00	219 291 999,00	2 980 585 001,00	1 689 517 000,00

Отложенные налоговые активы (строка 1180 Бухгалтерского баланса):

По строке 1180 Бухгалтерского баланса отражены ОНА в размере 213 154 тыс. руб., сформированные на конец 2024 года по имуществу, полученному в лизинг

Прочие внеоборотные активы (строка 1190 Бухгалтерского баланса):

В составе данной строки отражены права аренды земельных участков, находящихся по адресам : Москва, ул. Нагатинская 1 и Варшавское шоссе, дом 36 и лицензионное программное обеспечение в суммарной стоимости 6 894, 28 тыс. руб., а также расходы по строительству МКД в размере 11 158,51 тыс. руб.

Оборотные активы

В составе оборотных активов на 31 декабря 2024 отражены:

Запасы (строка 1210 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2024 года в составе запасов отражены:

Материалы (10 счет)	135 814 342,68 рублей
Незавершенное производство (строительство - 20 счет)	875 484 883,48 рублей
Товары (41 счет)	608 098,22 рублей
ИТОГО	1 011 907 324,38 рублей

Налог на добавленную стоимость стр.1220 Бухгалтерского баланса

По стр.1220 Бухгалтерского баланса суммы входного НДС по товарам, работам (услугам), отражаемым по счетам бухгалтерского учета:

19.01 составляет 17 982 297, 62 рублей;

19.03 составляет 4 815 914, 87 рублей;

19.04 составляет 105 331 160, 50 рублей.

НДС по строительству инвестиционных объектов (подлежащий распределению по облагаемым и необлагаемым видам деятельности) по счету 19.33 составляет 998 508 501,99 рублей.

Дебиторская задолженность (строка 1230 Бухгалтерского баланса):

Долгосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты) на 31.12.2024 года отсутствует.

Краткосрочная дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) отражена по стр.1230 Бухгалтерского баланса и составляет на 31.12.2024 года 6 655 908 407, 27 руб.

По состоянию на 31.12.2024 года дебиторская задолженность составляет 6 655 908 407,27 рублей,

в том числе:

авансы выданные поставщикам и подрядчикам	5 029 121 635,05 рублей
задолженность покупателей	407 772 730,17 рублей
проценты по договорам займа к получению	612 202 337,59 рублей
прочая дебиторская задолженность (авансы выданные прочим поставщикам и подрядчика, прочая задолженность)	606 811 704,46 рублей

Финансовые вложения (строка 1240 Бухгалтерского баланса):

По состоянию на 31.12.2024 года финансовые вложения составляют 5 308 956 862,18 рублей,

в том числе:

- займы выданные 3 600 456 862,18 рублей
- акции АО «ФАРМХАУС КАПИТАЛ» 1 708 500 000,00 рублей

Денежные средства и денежные эквиваленты (строка 1250 Бухгалтерского баланса):

Информация о наличии и движении денежных средств и денежных эквивалентов за отчетный период представлена в отчете о движении денежных средств.

В таблице ниже представлена обобщенная информация о наличии денежных средств и денежных эквивалентов и увязка сумм, представленных в отчете о движении денежных средств, со статьями бухгалтерского баланса, по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наличные в кассе Общества	отсутствуют
Средства на расчетных счетах	177 945 312, 18 рублей
Аккредитивы	34 880 280, 76 рублей
Итого в бухгалтерском балансе	212 825 592, 94 рублей
Итого в отчете о движении денежных средств	212 825 592, 94 рублей

Прочие оборотные активы (строка 1260 Бухгалтерского баланса):**Расшифровка строки 1260 (бухгалтерского баланса) «Прочие оборотные активы» по состоянию на 31.12.2024 года :**

Расходы будущих периодов	7 344 045,681,39 рублей
Итого:	7 344 045,681,39 рублей

Капитал и резервы

Информация о наличии и движении капитала и резервов (уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала (фонда) и нераспределенной прибыли) за отчетный период представлена в отчете об изменениях капитала.

Уставный капитал (стр. 1310 Бухгалтерского баланса)

Размер уставного капитала на 31.12.2024 г. ООО Специализированный застройщик «Альфа» составляет 11 833 527 936,70 рублей. Уставной капитал оплачен.

Переоценка внеоборотных активов (стр.1340 Бухгалтерского баланса)

Добавочный капитал в размере 177 194 807,16 рублей сформирован в результате проводимой в 2022-2024 году переоценки по группе объектов недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Нагатинская, дом 1 с целью установления справедливой стоимости для целей бухгалтерского учета согласно ФСБУ 6/2020 «Основные средства» по группе объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу :г. Москва, ул. Нагатинская, дом 1.

Заемные средства (стр.1410 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 года имеются обязательства по возврату полученных кредитов и займов в сумме 23 055 020 997,04 рублей,

в том числе:

по кредитным договорам	22 995 759 950,24 рублей
по договорам займа	59 261 046,80 рублей

Отложенные налоговые обязательства (стр.1420 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 года имеются сформированы отложенные налоговые обязательства в сумме 279 170 124,25 рублей, в том числе:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		151 297 741,76	18 699 222,55	146 571 605,04		279 170 124,25
Доходные вложения в материальные ценности		80 944 043,44	1 461 220,80	128 186 723,03		207 669 545,67
Доходы будущих периодов		87 418,44		221 541,15		308 959,59
Незавершенное производство				3 344 770,27		3 344 770,27
Нематериальные активы				35 860,65		35 860,65
Основные средства		70 090 432,88	17 062 154,75	14 782 709,94		67 810 988,07
Оценочные обязательства и резервы		175 847,00	175 847,00			
Итого		151 297 741,76	18 699 222,55	146 571 605,04		279 170 124,25

Прочие обязательства (стр. 1450 Бухгалтерского баланса)

№	Лизингдатель	Договор	Сумма по договору лизинга, тыс. руб., вкл. НДС	Остаток лизинговых платежей, тыс. руб., вкл. НДС	Остаток лизинговых платежей, тыс. руб., без. НДС
1	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№43382ДМО8-СЗА/01/2022	22982,00	11507,65	9589,71
2	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№41443ДМО8-ХНМ/10/2022	26744,00	11824,09	9853,41
4	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№37602ДМО8-ХНМ/08/2021	2550,00	992,00	826,67
5	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№37603ДМО8-ХНМ/09/2021	2747,00	1068,79	890,66
6	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№1033РЯ-ХНМ/05/2021	23061,00	8192,66	6827,22
7	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№1043РЯ-ХНМ/07/2021	15766,00	5603,75	4669,79
8	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№1048РЯ-ХАН/01/2021	10332,00	3816,40	3180,33
9	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№44195ДМО8-СЗА/02/2022	12203,00	4731,75	3943,12
10	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№44196ДМО8-СЗА/03/2022	12346,00	4715,28	3929,40
11	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№44197ДМО8-СЗА/04/2022	12346,00	4715,28	3929,40
12	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№44222ДМО8-СЗА/05/2022	2235,00	460,32	383,60
13	РЕСО-ЛИЗИНГ ООО	№46832ДМО8-СЗА/06/2023	1274,10	63,90	53,25
14	СТОУН-XXI ООО	Л60514	3083,50	899,22	749,35
15	СТОУН-XXI ООО	Л60515	3083,50	899,22	749,35
16	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-01-01	25114,91	14643,41	12202,84
17	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-03-01	21304,40	13109,10	10924,25
18	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-09-01	16985,75	10605,33	8837,78
19	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-10-01	47886,65	31596,80	28166,97
20	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-16-01	17048,76	10648,16	8873,47
21	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-17-01	16127,58	8895,58	7412,98

22	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-18-01	19984,23	12255,39	10212,83
23	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-23-01	16657,08	9745,21	8121,01
24	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-32-01	11949,10	7649,80	6374,83
25	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-33-01	13414,30	8592,36	7160,30
26	СБЕРБАНК ЛИЗИНГ АО	ОВ/Ф-286615-34-01	13414,30	8192,72	6827,27
27	ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-169666-23	4500,58	3061,83	2551,53
28	ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-174523-23	4900,98	3430,56	2858,80
29	ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-175797-23	7809,85	5473,79	4561,49
30	ГАЗПРОМБАНК АВТОЛИЗИНГ ООО	ДЛ-264219-24	7374,30	6208,84	5174,03
31	БАЛТИЙСКИЙ ЛИЗИНГ ООО	1058/23-МОС	21032,94	14787,47	12322,89
32	БАЛТИЙСКИЙ ЛИЗИНГ ООО	1137/23-МОС	64992,18	46273,80	38561,50
Итого:			481250,99	274660,44	230720,00

Заемные средства (стр.1510 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 года имеются обязательства по уплате процентов по полученным займам и кредитам в сумме 4 375 851 795,46 рублей,

в том числе:

проценты к уплате по кредитным договорам	4 373 919 623,98 рублей
проценты к уплате по договорам займа	1 932 171,48 рублей

Кредиторская задолженность (стр. 1520 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 года Кредиторская задолженность составляет 1 978 986 500, 20 рублей,

в том числе:

задолженность поставщикам и подрядчикам	310 580 176,91 рублей
авансы полученные от покупателей	55 194 483,00 рублей
задолженность по налогам и сборам	127 583 142,08 рублей
прочая задолженность (задолженность прочим поставщикам и подрядчикам, задолженность по выданным векселям и прочая)	1 485 628 698,21 рублей

Доходы будущих периодов (стр.1530 Бухгалтерского баланса)

По состоянию на 31.12.2024 года в составе Доходов будущих периодов отражаются обеспечительные взносы по договорам аренды нежилых помещений, что составляет 30 667 436,43 рублей.

Оценочные обязательства (стр.1540 Бухгалтерского баланса)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Оценочные обязательства и резервы						
96.01		6 753 862,24	9 860 893,07	25 273 992,41		22 166 961,58
96.01.1		5 196 862,81	7 577 950,30	19 491 393,39		17 110 305,90
Резерв ежегодных отпусков		5 196 862,81	7 577 950,30	19 491 393,39		17 110 305,90
96.01.2		1 556 999,43	2 282 942,77	5 782 599,02		5 056 655,68
Резерв ежегодных отпусков		1 556 999,43	2 282 942,77	5 782 599,02		5 056 655,68
Итого		6 753 862,24	9 860 893,07	25 273 992,41		22 166 961,58

Доходы и расходы по обычным видам деятельности

Информация о доходах от обычных видов деятельности (выручке от продаж) и расходов по обычным видам деятельности (себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходах), прибыли (убытке) от продаж за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Выручка Общества за 2024 год составила 747 232 406, 82 рублей,

в том числе: _____ рублей

- от сдачи в аренду нежилых помещений - 747 232 406, 82

Прочие доходы и проценты к получению за 2024 год: 1 004 422 291,72 рублей,

в том числе: _____ рублей

-
- проценты к получению - 499 192 406,15
- прочие доходы - 505 229 885,57

Прочие расходы и проценты к уплате: 896 691 924,66 рублей,

в том числе: _____ рублей

- реализация прочего имущества 12 513 098,88
- банковские услуги 321 595 376,00

- комиссия за открытие аккредитива	35 573 830,00
- переоценка объектов недвижимости	410 418 121,73
- прочее	116 591 498,05

Налог на прибыль и иные аналогичные суммы

Информация о прибыли до налогообложения, текущем налоге на прибыль, изменении отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, а также иных суммах, относимых за счет прибыли за отчетный период представлена в отчете о финансовых результатах.

Чистая прибыль ООО Специализированный застройщик «Альфа» за 2024 год составила 5 373 237,07 рублей.

События после отчетной даты

После 31 декабря 2024 г. в хозяйственной деятельности Общества не имели место факты, которые оказали или могут оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности Общества.

Повышение ставки налога на прибыль

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20 до 25% с 1 января 2025 года. В связи с принятием указанного закона в бухгалтерской (финансовой) отчетности были отражены дополнительные отложенные налоговые активы на 42 631 тыс. руб. и отложенные налоговые обязательства на 55 834 тыс. руб., а также дополнительный расход по отложенному налогу, относящийся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 66 016 тыс. руб.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года исполнительные и контролирующие органы Общества представлены следующим составом:

Единоличный Исполнительный орган Общества: генеральный директор Коноваленко Денис Васильевич

Информация о размерах вознаграждений, выплачиваемых организацией основному управленческому персоналу в совокупности и по каждому из следующих видов выплат:	
краткосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате в течение отчетного периода (оплата труда за отчетный период, начисленные на нее налоги и взносы во внебюджетные фонды,	2 361,4 тыс. руб.

ежегодный оплачиваемый отпуск за отчетный период)	
долгосрочные вознаграждения - суммы, подлежащие выплате по истечении 12 месяцев после отчетной даты: вознаграждения по окончании трудовой деятельности (платежи (взносы) по договорам добровольного страхования (негосударственного пенсионного обеспечения), заключенным в пользу основного управленческого персонала, и иные платежи, обеспечивающие выплаты пенсий и другие социальные гарантии основному управленческому персоналу по окончании ими трудовой деятельности); - вознаграждения в виде опционов эмитента, акций, паев, долей участия в уставном (складочном) капитале и выплаты на их основе; - иные долгосрочные вознаграждения).	не начислялись и не выплачивались

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

Основным Бенефициаром Общества является ООО «ХАНТ-ХОЛДИНГ»

Бенефициар	Дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. (руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2024 г. (руб.)
	6 447 036 644,82	58 628 190,00
60	2 740 987 455,11	2 663 194,38
№07-03/23-1 от 07.03.2023г		50 000,00
№ДГПд-1052-05/22 от 25.05.2022г.	2 160 400 431,75	
АП01-10/22 КУПЛИ-ПРОДАЖИ СИСТЕМЫ АВТОПАРКОВКИ от 01.10.2022		2 351 697,61
ДКП газопроводов №Г01-10/22 от 01.10.2022 г.		100 000,00
Договор 01-06/2022А от 01.06.2022 г.		37 096,77
договор №Т01-10/2022 от 01.10.2022		122 400,00
Договор купли- продажи ливневой канализации от 01.10.2022		2 000,00
Договор подряда № СЗА-ХХ/22/04/24 от 22.04.2024	580 587 023,36	
62		50 643 948,82
Договор №01/04-22 от 01.04.2022 г.		
Договор №69/21-1А от 29.07.2021		
Договор подряда№МАС-12/20 от 21.12.2020г.за разработку градостроительной концепции территории		
Договор ТО №01-07/22-ТО-1 от 01.07.2022 г.		
НАГ-2-12-106 от 14.06.2023		643 948,82
ПРЕДВАР ДОГОВОР № СЗА-ХХ/1612 КУПЛИ-ПРОД от 16.12.2024		50 000 000,00
76 05	213 888 729,14	
№ДГПд-1052-05/22 от 25.05.2022г.	75 223 032,03	
Агентский договор № 1ХХ/р-22 от 27.05.2022 (РОССЕТИ за ХАНТ-ХОЛДИНГ)	156 182 291,55	
Возврат по письмам		
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 09-01		239 582,46
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 16-01		240 605,35
Оплата лизинга СБЕРЛИЗИНГ по дог 23-01		237 588,09
Письмо 1-ПР/23 от 09.06.2023		
Письмо 2-ПР/23 от 07.04.2023		
Письмо 267 от 12.04.2023		
Письмо 268 от 14.04.2023		
Письмо 269 от 14.04.2023		
Письмо 277 от 26.04.2023		

Бенефициар	Дебиторская задолженность на 31.12.2024 г. (руб.)	Кредиторская задолженность на 31.12.2024 г. (руб.)
Письмо 280 от 28.04.2023		
Письмо 283 от 11.05.2023		
Письмо 286 от 16.05.2023		
Письмо 289 от 24.05.2023		
Письмо 292 от 01.06.2023		
Письмо 293 от 09.06.2023		
письмо бн от 29.02.24		62 361,00
Письмо на зачет по АБАС 100 тыс с СЗ АЛЬФА на ХХ		
Письмо об оплате на ИП коноваленко		16 000 000,00
Письмо от 10.08.2023		702 531,34
Письмо от 19.04.2023		33 926,20
76 09	488 070 602,20	
№01/01-2022 от 17.01.2022 проценты		4 847 835,63
№01/12-2021 от 27.12.2021 проценты	423 631 849,34	
№22/03-2022 от 22.03.2022 проценты		2 359 618,84
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021 проценты по займу	43 058 258,23	
Договор цессии СЗА-ХХ/3011 от 30.11.2024	25 888 951,37	
Соглашение о замене стороны		
Соглашение о замене стороны (обесп взнос)	2 698 997,73	
58 03	3 004 089 858,37	
№01/12-2021 от 27.12.2021	1 650 000 000,00	
Договор займа №СОВ/ХХ-01 от 28.09.2021	1 354 089 858,37	
СЗА-ХХ/09-24 от 27.09.2024		
67.03		5 321 046,80
№01/01-2022 от 17.01.2022		3 900 000,00
№22/03-2022 от 22.03.2022		1 421 046,80

В 2024 году дивиденды собственникам бизнеса не начислялись и не выплачивались.

Бенефициарным владельцем - лицом, которое в конечном счете прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет преобладающее участие более 25 процентов в капитале) либо имеет возможность контролировать действия Общества, является **Брынцалов Владимир Алексеевич**, гражданство Российская Федерация. Финансовые операции (выплаты) за отчетный период отсутствуют.

Расшифровка условных фактов хозяйственной деятельности и условных обязательств

Информация об условных активах и обязательствах отражается в бухгалтерской отчетности Общества независимо от вероятности их возникновения.

На конец отчетного периода Общество не имеет условных активов и обязательств.

Судебные разбирательства Общества

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

Разногласий с налоговыми органами Общество не имеет.

Информация по сегментам

Учетной политикой Общества раскрытие информации по сегментам не предусмотрено.

Совместная деятельность с другими организациями не осуществляется.

Контролируемые сделки

В 2024 г. Обществом не заключались сделки, признаваемые контролируруемыми

Государственная помощь

В 2024 году Общество государственную помощь из бюджета не получало.

Инвентаризация имущества и обязательств

По состоянию на 31.12.2024 проведена инвентаризация имущества и обязательств Общества в соответствии с приказами:

- №1-8 от 20.12.2024 г.- инвентаризация ОС;
- №9 и №10 от 20.12.2024 г.- инвентаризация ТМЦ по складам;
- №11 от 20.12.2024 г.- инвентаризация дебиторской и кредиторской задолженностей и прочей задолженности.

Выявлено расхождение между фактическим наличием объектов и данными бухгалтерского учета не выявлено.

№	Товар	Количество		Цена	Сумма
1	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №1	1	шт	96 745,00	96 745,00
2	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №2	1	шт	96 745,00	96 745,00
3	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №3	1	шт	96 745,00	96 745,00
4	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №4	1	шт	96 745,00	96 745,00
5	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №5	1	шт	96 745,00	96 745,00
6	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №6	1	шт	96 745,00	96 745,00
7	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №7	1	шт	96 745,00	96 745,00
8	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №8	1	шт	96 745,00	96 745,00
9	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №9	1	шт	96 745,00	96 745,00
10	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №10	1	шт	96 745,00	96 745,00
11	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №11	1	шт	96 745,00	96 745,00
12	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №12	1	шт	96 745,00	96 745,00
13	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №13	1	шт	96 745,00	96 745,00
14	Камера сборная одностороннего обслуживания КСО №14	1	шт	96 745,00	96 745,00
15	Силовой трансформатор ТМ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
16	Силовой трансформатор ТМА-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
17	Силовой трансформатор ТМЗ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
18	Силовой трансформатор ТМА-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
19	Силовой трансформатор ТМЗ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
20	Силовой трансформатор ТМ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
21	Силовой трансформатор ТМ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00
22	Силовой трансформатор ТМ-630 кВА	1	шт	251 318,00	251 318,00

23	Панель РУ-0,4 кВ	26	шт	33 488,00	870 688,00
24	Конденсаторная установка	6	шт	1 450,00	8 700,00
25	Щит АСКУЭЭ	1	шт	2 791,00	2 791,00
26	Щит учета электроэнергии ЩУ	3	шт	6 682,00	20 046,00
27	Панель АВР	1	шт	2 574,00	2 574,00
28	КЛ 6 кВ от сек 1 РУ 6 кВ РП 8100 до КТП 6/04 кВ луч А	20	шт	162,80	3 256,00
29	КЛ 6 кВ от сек 1 РУ 6 кВ РП 8100 до КТП 6/04 кВ луч А	20	шт	162,80	3 256,00
					4 276 285,00
Всего наименований 29, на сумму 4 276 285,00 руб.					

Общество реализует проекты с использованием эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Общества, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

Остаток средств дольщиков на данных счетах

тыс. руб.

Проект	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.2024	Сумма поступивших денежных средств на эскроу счета на 31.12.2023
ЖК 1-й Нагатинский	8 296 447	4 515 439
Итого	8 296 447	4 515 439

Система внутреннего контроля

Общество осуществляет внутренний контроль фактов хозяйственной деятельности.

Соответствие осуществляемых хозяйственных операций законодательству Российской Федерации, контроль за движением имущества и выполнением обязательств в Обществе обеспечивается системой внутреннего контроля путем:

- разделения функций по ведению бухгалтерского учета и контроля, установленных в должностных инструкциях;
- установления ответственности работников Общества в соответствии с трудовыми договорами и должностными инструкциями;
- соблюдения системы подписания и утверждения первичных учетных документов в соответствии с правилами документооборота;
- организации хранения ценностей, бланков строгой отчетности;
- организации хранения бухгалтерских документов, сдачи в архив, порядка уничтожения после истечения сроков хранения.

Показателем уровня внутреннего контроля является оценка Обществом принятых на себя рисков и их адекватное отражение в составе финансовой отчетности.

Допущение непрерывности деятельности

Годовая бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из допущения непрерывности деятельности в ближайшем будущем.

Общество имеет положительную динамику по чистым активам, в связи с чем, Общество не имеет намерений продажи, либо закрытия никакой существенной части деятельности организации, отсутствуют решения участников о прекращении деятельности Общества. Общество не планирует прекратить свою деятельность в обозримом будущем.

Изменение на финансовых рынках и всеобъемлющее санкционное давление на РФ, возникшее в силу событий, произошедших 24 февраля 2022 год и после этой даты не привели к возникновению существенной неопределенности в способности Общества продолжить свою деятельность, так как:

- повышение с 28 февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ сократит прибыль в следующих отчетных периодах, но данное сокращение не будет критичным. В случае государственной поддержки строительной отрасли данные последствия могут быть нивелированы.
- наличия существенной зависимости от поставок оборудования и материалов из-за рубежа мы не имеем;
- нас мало затрагивают изменения валютного законодательства и курсов валюты;
- мы предполагаем снижение спроса на недвижимость в 2023-24 гг., однако благодаря уже объявленным мерам по поддержке, например, ипотечного кредитования считаем, что катастрофического спада не будет;
- экономику нашей организации практически не затрагивает введение санкционных ограничений.

Руководством проведен анализ возможности для Общества продолжать непрерывно свою деятельность в 2025 году.

В соответствии с принципом допущения непрерывности деятельности, Общество будет продолжать осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующего за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращении финансово-хозяйственной деятельности или обращении за защитой от кредиторов. Активы и обязательства учитываются на том основании, что Общество сможет выполнить свои обязательства и реализовать свои активы в ходе своей деятельности.

Информация о рисках

Общество подвержено определенным рискам при осуществлении хозяйственной деятельности. Управление рисками осуществляется в отношении финансовых рисков, а также правовых, страновых и репутационных рисков.

Финансовые риски включают рыночный риск (включая валютный риск, риск изменения процентной ставки и прочие ценовые риски), кредитный риск и риск ликвидности. Главными задачами управления финансовыми рисками являются определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Управление правовыми, страновыми и репутационными рисками нацелено на обеспечение надежного функционирования внутренней политики и мероприятий по минимизации рисков.

Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В связи с этим основные страновые риски, влияющие на его деятельность- это риски, присущие Российской Федерации.

Политика Общества в области управления рисками состоит в ограничении принимаемых рисков и эффективном управлении капиталом, в том числе минимизации непредвиденных потерь с учетом приемлемого для участников и руководства соотношения между риском и доходностью вложений. Политика по управлению рисками предусматривает необходимость выявления, оценки, контроля, а также предупреждения либо минимизации негативных последствий различных угроз финансовой стабильности Общества.

Управление рисками направлено на адекватную оценку рисков с учетом особенностей финансово-хозяйственной деятельности Общества. Обществом применяется интегрированный подход к управлению рисками, который обеспечивает полный цикл, а именно: идентификацию, анализ, оценку, планирование и согласование мероприятий по управлению рисками, мониторинг и контроль выполнения мероприятий по снижению рисков до приемлемого уровня по всем типам рисков, присущих сфере деятельности Общества. В случае возникновения одного или нескольких рисков руководством предпринимаются меры по минимизации негативных последствий.

№ п/п	Наименование риска	Описание риска	Методы воздействия на риск и управления риском	Подверженность риску
1.	Страновые и региональные риски	Политические риски: - геополитические риски (риски международных конфликтов); - политическая нестабильность в регионе (военные конфликты, терроризм, забастовки, введение чрезвычайного положения); - социальные риски Экономические риски: - изменения в проводимой налоговой политике; - изменения в проводимой денежно-кредитной политике государства	В случае наступления указанных событий Общество будет действовать в соответствии с действующим законодательством РФ и исход из текущей оценки ситуации. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, смогут привести к исправлению ситуации, поскольку данные риски находятся вне ее контроля	Низкая
2	Финансовые риски	Основные риски: - валютный риск; - кредитный риск; - процентный риск; - риск ликвидности; - инфляционный риск.	Основные меры, направленные на противодействие риску: - тщательный анализ заключаемых договоров; - построение сбалансированных денежных потоков; - поиск и диверсификация источников финансирования; - формирование оптимального	Средняя

			(сбалансированного) портфеля заемных средств; - финансовое планирование; - привлечение источников финансирования с фиксированной ставкой; - оптимизация расчетов с кредиторами;	
3	Правовые риски	Риски, связанные с возможными изменениями законодательства и регулирования	Общество осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Основные меры, направленные на противодействие риску: - постоянное осуществление мониторинга федерального законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих деятельность Общества	Средняя
4	Риск потери деловой репутации	Риск возникновения убытков в результате уменьшения числа клиентов, неисполнения заключенных договоров вследствие формирования негативного представления о финансовой устойчивости, финансовом положении эмитента, качестве его услуг или характере деятельности.	Основные меры, направленные на противодействие риску: - постоянный мониторинг показателей деятельности (финансовых и операционных); - проверка и отслеживание рыночной информации о контрагентах; - контроль источников информации, отслеживание и опровержение ложной информации;	Низкая

			- работа по формированию и поддержанию положительной деловой репутации.	
5	Стратегический риск	Риск возникновения у Общества убытков в результате ошибок, допущенных при принятии решений, определяющих стратегию деятельности и развития.	Основные меры, направленные на противодействие риску: - тщательная проработка управленческих решений; - анализ текущей ситуации в отрасли и перспектив развития, действий контрагентов и конкурентов, потребностей клиентов.	Низкая
6	Риски, связанные с хозяйственной деятельностью Общества	Основные риски: - риск договорных отношений; - имущественный риск; - риск изменений регулирования и лицензирования.	Основные меры, направленные на противодействие риску: В части риска договорных отношений: - Мониторинг законодательства и своевременное отражение изменений в договорных отношениях; В части имущественного риска: - Страхование имущества компании на сумму рыночной стоимости по рискам повреждения и утраты на весь срок действия договора. В части риска изменений регулирования и лицензирования: - Тщательное отслеживание изменений в сфере регулирования.	Средняя

Исправление ошибок

Правила исправления ошибок и раскрытие информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности осуществляется в соответствии с ПБУ 22/10 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утвержденном Приказом Минфина России от 28 июня 2010 года № 63н. При этом существенной ошибкой считается ошибка, искажающая в отдельности или в совокупности с другими ошибками показатель статьи бухгалтерской отчетности более чем на 5%.

Информация, связанная с осуществлением договора доверительного управления имуществом

В отчетном году договоров доверительного управления имуществом не заключалось.

Информация об экологической деятельности

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

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

Иная обязательная информация, подлежащая раскрытию

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

- Отсутствуют курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в иностранной валюте;
- Имеются курсовые разницы, образовавшиеся по операциям пересчета выраженной в иностранной валюте стоимости активов и обязательств, подлежащих оплате в рублях, в размере 317,7 тыс. руб..

Генеральный директор
ООО Специализированный застройщик «Альфа»

Коноваленко Д.В.



Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 42
сервисах сметлистах

