

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2024
Организация АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"		по ОКПО 05109279		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7705020778		
Вид экономической деятельности Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика		по ОКВЭД 2 71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности Непубличные акционерные общества / Частная собственность		по ОКОПФ / ОКФС 12267 16		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 129626, Москва г, вн.тер.г. внутригородская территория муниципальный округ Алексеевский, ул Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ЮНИКОН АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 7716021332		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 1037739271701		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2, 13	Основные средства	1150	7 449	6 742	17 103
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
23	Отложенные налоговые активы	1180	1 064 181	441 658	268 091
16	Прочие внеоборотные активы	1190	500	34 896	70 030
	Итого по разделу I	1100	1 072 130	483 296	355 224
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
4, 17	Запасы	1210	9 934 991	6 657 933	4 289 998
	в том числе:				
	Незавершенное строительство	1212	9 934 949	6 657 152	4 289 998
23	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 261 788	683 512	274 553
5, 18	Дебиторская задолженность	1230	1 135 831	324 975	475 919
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
19	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	93	79	59
20	Прочие оборотные активы	1260	17 064	4	8
	Итого по разделу II	1200	12 349 768	7 666 502	5 040 538
	БАЛАНС	1600	13 421 898	8 149 799	5 395 762

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
21	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	150 114	150 114	150 114
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
21	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 360 171)	(1 928 346)	(1 233 943)
	Итого по разделу III	1300	(3 210 057)	(1 778 232)	(1 083 829)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5, 22	Заемные средства	1410	16 226 503	9 626 024	6 317 307
23	Отложенные налоговые обязательства	1420	966	593	682
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
5, 24	Прочие обязательства	1450	71 379	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16 298 848	9 626 618	6 317 988
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5, 24	Кредиторская задолженность	1520	330 490	195 906	160 239
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
5, 24	Прочие обязательства	1550	2 618	105 507	1 363
	Итого по разделу V	1500	333 108	301 413	161 602
	БАЛАНС	1700	13 421 898	8 149 799	5 395 762

Руководитель Специализированный Косолопов Илья Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025

28 февраля 2025 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

	Коды		
Д	0710002		
а)	31	12	2024
О	05109279		
Н	7705020778		
о	71.12.2		
2			
С	12267	16	
И	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
6, 26	Коммерческие расходы	2210	(868 172)	(321 775)
6, 26	Управленческие расходы	2220	(1 384)	(841)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(869 556)	(322 616)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
27	Проценты к получению	2320	3 137	-
27	Проценты к уплате	2330	(1 142 071)	(502 797)
27	Прочие доходы	2340	6 565	2 561
27	Прочие расходы	2350	(52 046)	(45 207)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(2 053 971)	(868 059)
23	Налог на прибыль	2410	409 354	173 656
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
23	отложенный налог на прибыль	2412	409 354	173 656
23	Прочее	2460	212 795	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 431 823)	(694 403)

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 431 823)	(694 403)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
21	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	(0,009538)	(0,004626)

Руководитель



Косолапов Илья
Викторович

(подпись)

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025

28 февраля 2025 г.

Отчет об изменениях капитала
за Январь - Декабрь 2024 г.

Форма по ОКУД		Коды		
Дата (число, месяц, год)		0710004		
ОКПО		31	12	2024
ИНН		05109279		
ОКВЭД 2		71.12.2		
по ОКОПФ / ОКФС		12267	16	
по ОКЕИ		384		

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "КОМПЛЕКТ"**
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

1. Движение капитала

Наименование показателя	Код	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
Величина капитала на 31 декабря 2022 г.	3100	150 114	-	-	-	(1 233 943)	(1 083 829)
За 2023 г.							
Увеличение капитала - всего:	3210	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3211	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3212	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение	3213	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3214	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3215	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3216	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3220	-	-	-	-	(694 403)	(694 403)
в том числе:							
убыток	3221	X	X	X	X	(694 403)	(694 403)
переоценка имущества	3222	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3223	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	150 114	-	-	-	(1 928 346)	(1 778 232)
За 2024 г.							
Увеличение капитала - всего:	3310	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
чистая прибыль	3311	X	X	X	X	-	-
переоценка имущества	3312	X	X	-	X	-	-
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала	3313	X	X	-	X	-	-
дополнительный выпуск акций	3314	-	-	-	X	X	-
увеличение номинальной стоимости	3315	-	-	-	X	-	X
реорганизация юридического лица	3316	-	-	-	-	-	-
Уменьшение капитала - всего:	3320	-	-	-	-	(1 431 823)	(1 431 823)
в том числе:							
убыток	3321	X	X	X	X	(1 431 823)	(1 431 823)
переоценка имущества	3322	X	X	-	X	-	-
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение	3323	X	X	-	X	-	-
уменьшение номинальной стоимости	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	150 114	-	-	-	(3 360 171)	(3 210 057)

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

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

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Чистые активы	3600	(3 210 057)	(1 778 232)	(1 083 829)



 Руководитель _____ Косопалов Илья

 (подпись) (расшифровка подписи)

 Представитель по доверенности №02-КТ от 15.04.2025

 28 февраля 2025 г.

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

Организация **АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК"**
Идентификационный номер налогоплательщика
Вид экономической деятельности **Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика**
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**
Единица измерения: в тыс. рублей

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

Коды		
0710005		
31	12	2024
05109279		
7705020778		
71.12.2		
12267	16	
384		

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления - всего	4110	46 627	763
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	-	-
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	-	-
от перепродажи финансовых вложений	4113	-	-
прочие поступления	4119	46 627	763
Платежи - всего	4120	(5 505 020)	(2 805 354)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(4 626 774)	(2 376 013)
в связи с оплатой труда работников	4122	-	-
процентов по долговым обязательствам	4123	-	-
налога на прибыль организаций	4124	-	-
ндс в составе платежей	4125	(863 171)	(403 005)
прочие платежи	4129	(15 075)	(26 336)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(5 458 393)	(2 804 591)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления - всего	4210	-	-
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	-	-
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	-	-
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	-	-
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	-	-
прочие поступления	4219	-	-
Платежи - всего	4220	-	(1 310)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	-	(1 310)
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	-	-
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	-	-
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	-	-
прочие платежи	4229	-	-
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	-	(1 310)

Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления - всего	4310	5 459 248	2 805 921
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	5 459 248	2 805 921
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	(841)	-
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	-	-
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников	4322	-	-
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(841)	-
прочие платежи	4329	-	-
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	5 458 407	2 805 921
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	14	20
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	79	59
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	93	79
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Руководитель



Косоплов Илья
Викторович
(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.

Пояснения к бухгалтерскому балансу
и отчету о финансовых результатах за 2024 год (тыс. руб.)

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

с.1

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло		начислено амортизации	Убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Нематериальные активы - всего	5100	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5110	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5101	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5111	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

1.2. Первоначальная стоимость нематериальных активов, созданных самой организацией

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

1.3. Нематериальные активы с полностью погашенной стоимостью

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

1.4. Наличие и движение результатов НИОКР

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

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

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

Руководитель

(подпись)

Косолапов Илья
Викторович

(подпись)

Представитель по доверенности №02-КГ от 15.01.2025
28 февраля 2025г.

2. Основные средства
2.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода	
			первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения	Поступило	Выбыло объектов		начислено амортизации	убыток от обесценения	Переоценка		первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения
						первоначальная стоимость	накопленная амортизация и убытки от обесценения			Первоначальная стоимость	Накопленная амортизация		
Основные средства (без учета доходных вложений в материальные ценности) - всего	5200	за 2024г.	7 456	(2 525)	7 043	-	-	(4 525)	-	-	-	14 499	(7 050)
	5210	за 2023г.	19 563	(3 670)	211	(12 337)	2 803	(1 659)	-	-	-	7 456	(2 525)
в том числе:													
Сооружения	5201	за 2024г.	4 067	(1 779)	-	-	-	(1 017)	-	-	-	4 067	(2 796)
	5211	за 2023г.	4 067	(763)	-	-	-	(1 017)	-	-	-	4 067	(1 779)
Машины и оборудование (кроме офисного)	5202	за 2024г.	3 389	(746)	77	-	-	(680)	-	-	-	3 467	(1 426)
	5212	за 2023г.	7 006	(1 271)	211	(3 828)	1 167	(642)	-	-	-	3 389	(746)
здания	5203	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5213	за 2023г.	8 509	(1 636)	-	(8 509)	1 636	-	-	-	-	-	-
другие виды основных средств	5204	за 2024г.	-	-	6 965	-	-	(2 628)	-	-	-	6 965	(2 628)
	5214	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Учтено в составе доходных вложений в материальные ценности	5220	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
всего	5230	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:													
	5221	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5231	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2.2. Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Код	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
				затраты за период	списано	принято к учету в качестве основных средств или увеличена стоимость	
Незавершенное строительство и незаконченные операции по приобретению, модернизации и т.п. основных средств - всего	5240	за 2024г.	1 810	5 309	(77)	(7 043)	-
	5250	за 2023г.	1 191	2 309	(1 479)	(211)	1 810

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

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Увеличение стоимости объектов основных средств в результате достройки, дооборудования, реконструкции - всего	5260	77	211
в том числе:			
Система охранного телевидения(СОТ) и система контроля и управления доступом (СКУД)	5261	77	211
Уменьшение стоимости объектов основных средств в результате частичной ликвидации - всего:	5270	-	-
в том числе:			
	5271	-	-

2.4. Иное использование основных средств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Переданные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5280	-	-	-
Переданные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5281	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся на балансе	5282	-	-	-
Полученные в аренду основные средства, числящиеся за балансом	5283	2 773 866	2 790 902	2 818 433
Объекты недвижимости, принятые в эксплуатацию и фактически используемые, находящиеся в процессе государственной регистрации	5284	-	-	-
Основные средства, переведенные на консервацию	5285	-	-	-
Иное использование основных средств (залог и др.)	5286	-	-	-
Балансовая стоимость неамортизируемых основных средств	5287	-	-	-
	5288	-	-	-

Руководитель

Косынапов Илья
ВикторовичПредставитель по доверенности №02-КП.Дч от 19.01.2025
28 февраля 2025 г.

3. Финансовые вложения
3.1. Наличие и движение финансовых вложений

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

3.2. Иное использование финансовых вложений

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

Руководитель



Косолапов Илья

Викторович

(подпись)

(подпись)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.

4. Запасы

4.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Код	Период	4.1. Позиции и движение запасов										
			На начало года			поступления и затраты	Изменения за период выбыло				На конец периода		
			себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость		себе- стоимость	резерв под снижение стоимости	убытков от снижения стоимости	оборот запасов между их группами (видами)	себе- стоимость	величина резерва под снижение стоимости	балансовая стоимость
Запасы - всего	5400	за 2024г.	6 657 933	-	6 657 933	3 277 797	(739)	-	-	X	9 934 991	-	9 934 991
	5420	за 2023г.	4 289 998	-	4 289 998	2 367 936	-	-	-	X	6 657 933	-	6 657 933
в том числе:													
Сырье, материалы и другие аналогичные ценности	5401	за 2024г.	782	-	782	-	(739)	-	-	-	43	-	43
	5421	за 2023г.	-	-	-	782	-	-	-	-	782	-	782
Готовая продукция	5402	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5422	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары для перепродажи	5403	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5423	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары и готовая продукция отгруженные	5404	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5424	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Затраты в незавершенном производстве	5405	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5425	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочие запасы и затраты	5406	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5426	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
незавершенное строительство объекта	5407	за 2024г.	6 657 152	-	6 657 152	3 277 797	-	-	-	-	9 934 949	-	9 934 949
	5427	за 2023г.	4 289 998	-	4 289 998	2 367 153	-	-	-	-	6 657 152	-	6 657 152

4.2. Запасы в залоге

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

Руководитель _____
 (подпись)
 Косопанов Илья Викторович
 Представитель по доверенности №02-К/Д от 15.01.2025
 28 февраля 2025 г.



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

3.1. Паличие и движение дебиторской задолженности														
Наименование показателя	Код	Период	На начало года		Изменения за период							На конец периода		
			учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнительным долгам	поступление		выбыло			перевод из долго- в краткосрочную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность	перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность	учтенная по условиям договора	величина резерва по сомнитель- ным долгам
					в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	применяющиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат	восста- новление резерва					
Долгосрочная дебиторская задолженность - всего	5501	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5521	за 2023г.	38 255	-	-	-	-	-	-	(38 255)	-	-	-	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5502	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5522	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Авансы выданные	5503	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5523	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Прочая	5504	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5524	за 2023г.	38 255	-	-	-	-	-	-	(38 255)	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность - всего	5510	за 2024г.	324 974	-	3 197 400	-	(2 387 204)	-	-	-	-	661	1 135 831	-
	5530	за 2023г.	437 664	-	226 160	-	(377 103)	-	-	38 255	-	-	324 975	-
в том числе:														
Расчеты с покупателями и заказчиками	5511	за 2024г.	2 353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2 353	-
	5531	за 2023г.	1	-	2 353	-	(1)	-	-	-	-	-	2 353	-
Авансы выданные	5512	за 2024г.	223 119	-	3 169 771	-	(2 353 521)	-	-	-	-	-	1 039 369	-
	5532	за 2023г.	344 326	-	166 447	-	(287 654)	-	-	-	-	-	223 119	-
Прочая	5513	за 2024г.	99 502	-	27 629	-	(33 683)	-	-	-	-	661	94 109	-
	5533	за 2023г.	93 337	-	57 360	-	(89 449)	-	-	38 255	-	-	99 502	-
Итого	5500	за 2024г.	324 974	-	3 197 400	-	(2 387 204)	-	-	X	-	661	1 135 831	-
	5520	за 2023г.	475 919	-	226 160	-	(377 103)	-	-	X	-	-	324 975	-

5.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.		На 31 декабря 2022 г.	
		учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость	учтенная по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	5540	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
расчеты с покупателями и заказчиками	5541	-	-	-	-	-	-
расчеты с поставщиками и заказчиками (в части авансовых платежей, предоплат)	5542	-	-	-	-	-	-
прочая	5543	-	-	-	-	-	-
	5544	-	-	-	-	-	-

5.3. Наличие и движение кредиторской задолженности

Наименование показателя	Код	Период	Остаток на начало года	Изменения за период						Остаток на конец периода	
				поступление		выбыло		перевод из долго- в краткосроч- ную задолжен- ность	перевод из дебитор- ской в кре- диторскую задолжен- ность		перевод из кредитор- ской в де- биторскую задолжен- ность
				в результате хозяйственных операций (сумма долга по сделке, операции)	причитающиеся проценты, штрафы и иные начисления	погаше- ние	списание на финансовый результат				
Долгосрочная кредиторская задолженность - всего	5551	за 2024г.	9 626 024	5 530 627	1 142 071	(841)	-	-	-	-	16 297 882
	5571	за 2023г.	6 317 307	2 805 921	502 798	-	-	-	-	-	9 626 024
в том числе:											
кредиты	5552	за 2024г.	8 708 834	5 250 796	1 088 642	(841)	-	-	-	-	15 047 432
	5572	за 2023г.	5 478 308	2 779 751	450 776	-	-	-	-	-	8 708 834
займы	5553	за 2024г.	917 190	208 452	53 429	-	-	-	-	-	1 179 071
	5573	за 2023г.	838 998	26 170	52 022	-	-	-	-	-	917 190
прочая	5554	за 2024г.	-	71 379	-	-	-	-	-	-	71 379
	5574	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная кредиторская задолженность - всего	5580	за 2024г.	301 412	151 873	-	(120 838)	-	-	-	661	333 108
	5580	за 2023г.	161 602	238 356	-	(98 545)	-	-	-	-	301 413
в том числе:											
расчеты с поставщиками и подрядчиками	5581	за 2024г.	195 885	148 534	-	(13 929)	-	-	-	-	330 490
	5581	за 2023г.	160 049	134 192	-	(98 355)	-	-	-	-	195 885
авансы полученные	5582	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5582	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
расчеты по налогам и взносам	5583	за 2024г.	20	-	-	(681)	-	-	-	661	-
	5583	за 2023г.	190	20	-	(190)	-	-	-	-	20
кредиты	5584	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5584	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
займы	5585	за 2024г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	5585	за 2023г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
прочая	5586	за 2024г.	105 507	3 339	-	(106 228)	-	-	-	-	2 618
	5586	за 2023г.	1 363	104 144	-	-	-	-	-	-	105 507
Итого	5550	за 2024г.	9 927 436	5 682 500	1 142 071	(121 679)	-	X	-	661	16 630 990
	5570	за 2023г.	6 478 909	3 044 277	502 798	(98 545)	-	X	-	-	9 927 437

5.4. Просроченная кредиторская задолженность

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

Руководитель

(подпись)

Королюхи Илья
Викторович
Директор (подпись)Представитель по доверенности №02-К от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.

24

6. Затраты на производство (расходы на продажу)*

Наименование показателя	Код	за 2024г.	за 2023г.
Материальные затраты	5610	-	-
Расходы на оплату труда	5620	-	-
Отчисления на социальные нужды	5630	-	-
Амортизация	5640	-	-
Прочие затраты	5650	869 557	322 616
Итого по элементам	5660	869 557	322 616
Фактическая себестоимость проданных товаров	5665	-	-
Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5670	-	-
Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	5680	-	-
Итого расходы по обычным видам деятельности	5600	869 557	322 616

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



Руководитель

(подпись)

Косолапов Илья
Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.

7. Оценочные обязательства

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

Руководитель

(подпись)

Касолапов Илья
Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №024К от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.

8. Обеспечения обязательств

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
Полученные - всего	5800	8 556 557	5 902 409	3 846 004
в том числе:				
финансирование ДДУ через эскроу	5801	8 556 557	5 902 409	3 846 004
Выданные - всего	5810	1 013 495	1 013 495	1 013 495
в том числе:				
договоры ипотеки	5811	1 013 495	1 013 495	1 013 495

Руководитель

(подпись)

Косоплов Илья

Викторович

(расшифровка подписи)

Представитель по доверенности №02-КТ от 15.01.2025
28 февраля 2025 г.



9. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Основным видом деятельности Акционерного общества «Специализированный застройщик «Комплект» (далее по тексту - «Общество») является деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика (код ОКВЭД 71.12.2).

Общество зарегистрировано по адресу: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

Почтовый адрес Общества: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская д.16 стр.5, офис К-2.

По состоянию на 31.12.2024 г. дочерних и зависимых обществ, обособленных подразделений организация не имеет.

Численность работников Общества составляет 0, 0, 1 человек по состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. соответственно.

Информация о владельцах Общества.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. владельцем акций Общества являлось :

Наименование Общества	Всего размер уставного капитала, тыс. руб.	Доля в уставном капитале
Уставный капитал, всего	150 114	100%
в том числе:		
Общество с ограниченной ответственностью «Золотая звезда» (ИНН 5024145639, КПП 502401001, местонахождение: 143409, Московская область, г.Красногорск, ул.Светлая, д.3А, стр.2)	150 114	100%
Держателем реестра акционеров Общества является АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕЕСТР" ИНН 7704028206.	150 114 169 шт. акций номиналом 1 руб.	

Формирование системы показателей бухгалтерского учета осуществляет ООО «Эталон-Инвест» на основании договора 25517-000005 от 01.10.2017г.

Функции Единоличного исполнительного органа в соответствии с п. 9.1 Устава Общества осуществляет управляющая компания АО «ГК «Эталон»

В состав Ревизионной комиссии Общества по состоянию на 31.12.2024 г. входят (Протокол единственного акционера Общества от 17.04.2024 г. №38):

Головачёв Павел Юрьевич	Директор департамента /Департамент учета, отчетности и налогов/
Завьялов Игорь Анатольевич	Исполнительный директор Уволен 28.05.2024
Голуб Александр Васильевич	Директор департамента /Департамент казначейства/

Решением единственного акционера №25 от 27.12.2021г. Управляющей организацией Общества утверждено Акционерное Общество «Группа компаний «Эталон» (ОГРН 1027807571175).

Ответственность за организацию внутреннего контроля несет Президент АО «ГК «Эталон» - Управляющей организации АО «Специализированный застройщик «Комплект» - Бузулуцкий Михаил Игоревич.

Основные факторы, повлиявшие в отчетном году на деятельность компании.

В 2024 году на мировых рынках наблюдается значительная нестабильность, вызванная такими факторами, как резкое снижение цен на нефть и фондовых индексов, а также обесценение российского рубля. Указанные обстоятельства не оказали влияния на деятельность Общества и на способность его продолжать свою деятельность.

10. СУЩЕСТВЕННЫЕ АСПЕКТЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ И ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ИНФОРМАЦИИ В БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Бухгалтерская отчетность Общества сформирована исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Федеральным законом «О бухгалтерском учете», а также Положениями по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами по бухгалтерскому учету, утвержденными Министерством финансов Российской Федерации.

Составлять годовую бухгалтерскую (финансовую) отчетность один раз в год нарастающим итогом с начала года в объеме установленных законодательством. В состав годовой бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- приложений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах, в том числе отчета об изменениях капитала и отчета о движении денежных средств;
- пояснение к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Бухгалтерская отчетность составляется на бланках форм, рекомендованных Минфином России.

Показатели бухгалтерской отчетности приводятся за 3 года в формах, являющихся приложением к балансу.

В целях формирования достоверного представления о финансовом положении Общества о, финансовом результате его деятельности и принятия оперативных управленческих решений, формировать промежуточную бухгалтерскую отчетность.

Отчетным периодом для составления внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности является квартал. В состав внутренней промежуточной бухгалтерской отчетности входит:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах.

Для целей достоверного отражения показателей об отдельных активах, обязательствах, доходах, расходах и хозяйственных операциях при составлении бухгалтерской (финансовой) отчетности установить уровень существенности равный пяти процентам от величины объекта учета или статьи бухгалтерской отчетности.

Все показатели статей бухгалтерской (финансовой) отчетности, у которых уровень существенности более пяти процентов детализируются в письменных пояснениях к годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности.

1. Учет основных средств и доходных вложений.

1.1. Учет основных средств вести в соответствии с ФСБУ 6/2020 «Основные средства».

1.2. Ликвидационную стоимость определять как предполагаемую стоимость объекта основных средств (ОС) в конце срока использования/на момент выбытия, включая стоимость оставшихся от выбытия материальных ценностей. При отсутствии возможности определить ликвидационную стоимость или при определении ликвидационной стоимости менее 100 000 рублей (уровень существенности), ликвидационную стоимость принимать равной нулю (п.30, п.31 ФСБУ 6/2020). Для временных сооружений, отраженных в составе ОС, за ликвидационную стоимость принимать стоимость возвратных материалов (при наличии), указанных в КС-8 с учетом уровня существенности в 100 000 рублей. Ликвидационная стоимость ОС амортизации не подлежит (п.32 ФСБУ 6/2020).

1.3. В составе основных средств учитывать материальные ценности, предназначенные для использования в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, для охраны окружающей среды, предоставления за плату во временное пользование, для управленческих нужд в течение срока, превышающего 12 месяцев, способные приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем и стоимостью превышающую 100 000 рублей за единицу. Объекты со сроком полезного использования (СПИ) больше года и стоимостью ниже лимита 100 000 рублей включительно («малоценные» ОС) сразу списывать в расходы (п. 5 ФСБУ 6/2020). Обеспечить контроль за наличием и движением «малоценных» ОС путем их отражения на забалансовом счете МЦ «Материальные ценности в эксплуатации» (п. 5 ФСБУ 6/2020, п. 8 ФСБУ 5/2019).

1.4. Объекты недвижимости, не используемые в ходе обычной деятельности при производстве и (или) продаже продукции (товаров), выполнении работ, оказании услуг, расположенные на земельных участках, предназначенных под строительство, и подлежащие ликвидации с целью строительства нового объекта, не классифицировать в качестве объектов основных средств и отражать в учете в себестоимости строительства согласно соответствующему документу (приказ о расчистке территории, приказ о сносе зданий/сооружений и т.п.) (п.40 ФСБУ 6/2020).

1.5. Амортизацию объектов основных средств производить линейным способом с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств в бухгалтерском учете, прекращать начисление амортизации с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта основных средств с бухгалтерского учета. (п. 33 ФСБУ 6/2020).

Начисление амортизации ОС на консервации и длительном ремонте не приостанавливать. Амортизацию определять исходя из первоначальной стоимости ОС, уменьшенную на ликвидационную стоимость ОС.

1.6. При принятии ОС к учету срок полезного использования (СПИ) определять, исходя из:

- ожидаемого периода эксплуатации с учетом производительности или мощности, нормативных, договорных и других ограничений эксплуатации, намерений руководства организации в отношении использования объекта;
- ожидаемого физического износа с учетом режима эксплуатации, системы проведения ремонтов, естественных условий, влияния агрессивной среды и иных аналогичных факторов;
- 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;
- планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. (п. 9 ФСБУ 6/2020).

1.7. Срок полезного использования, ликвидационную стоимость проверять не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации и, если условия использования ОС изменились, пересмотреть. Необходимые корректировки отражаются в учете как изменения оценочных значений и подлежат признанию в бухгалтерском учете путем включения в доходы или расходы организации (перспективно) (п.37 ФСБУ 6/2020).

По полностью с амортизированным ОС, которые продолжают использоваться, определить новый срок полезного использования, пересчитать амортизацию и амортизировать согласно новому СПИ.

1.8. Переоценку основных средств не проводить (пп. "а" п. 13 ФСБУ 6/2020).

1.9. Проверку ОС на обесценение проводить не реже одного раза в год при проведении годовой инвентаризации (п.38 ФСБУ 6/2020).

При выявлении признаков обесценения - резкое снижение рыночной стоимости, существенный износ, порча объекта, зафиксированных в протоколе инвентаризационной комиссии, уменьшить балансовую стоимость до рыночной, зафиксированной в протоколе инвентаризационной комиссии. Убыток от обесценения отразить в прочих расходах.

1.10. Затраты на достройку, дооборудование, модернизацию, реконструкцию, замену частей, ремонт, и т.п. признавать капитальными вложениями (пп. «а» п.6, пп «ж» п.5 ФСБУ 26/2020) и: -увеличивать первоначальную стоимость объекта ОС по завершении таких капитальных вложений (п.24 ФСБУ 6/2020);

-отражать как отдельные объекты ОС в случае, если стоимость и сроки полезного использования таких капитальных вложений существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом (п. 10 ФСБУ 06/2020).

1.11. Объект основных средств, который выбывает или не способен приносить организации экономические выгоды в будущем, списывается с бухгалтерского учета (п. 40 ФСБУ 6/2020). В случае прекращения использования объекта основных средств в деятельности, независимо от факта физической ликвидации на момент прекращения использования или в случае, если объект основных средств не способен приносить экономические выгоды, объект подлежит списанию с бухгалтерского учета на основании соответствующего документа (приказ, протокол инвентаризационной комиссии, акт о списании и т.п.). (п.40, п.41 ФСБУ 6/2020)

1.12. При продаже ОС в бухгалтерской отчетности отражать финансовый результат в соответствии с п.44 ФСБУ 6/2020:

- прочий доход, если поступления от его продажи превышают сумму балансовой стоимости и затрат на выбытие;
- прочий расход, если сумма его балансовой стоимости и затрат на выбытие больше поступлений от продажи этого объекта.

2. Учет капитальных вложений.

Учёт капитальных вложений вести в соответствии с ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения».

2.1. Единицей учета капитальных вложений является приобретаемый, создаваемый, улучшаемый объект основных средств, объект нематериальных активов или восстанавливаемый объект основных средств.

2.2. Первоначальная оценка капитальных вложений производится исходя из фактических затрат на осуществление капитальных вложений.

К фактическим затратам относятся:

- суммы, уплаченные и (или) подлежащие уплате поставщику (подрядчику). Эти суммы входят в состав затрат без НДС и акцизов с учетом всех скидок, уступок, премий, вычетов и льгот;
- стоимость товарно-материальных ценностей, которая списывается в связи с их использованием при осуществлении капитальных вложений;
- амортизация объектов основных средств и нематериальных активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- издержки на поддержание работоспособности или исправности, на текущий ремонт активов, используемых при осуществлении капитальных вложений;
- связанные с осуществлением капитальных вложений проценты, которые подлежат включению в стоимость инвестиционного актива;
- величина возникшего при осуществлении капитальных вложений оценочного обязательства, в том числе по будущему демонтажу, утилизации имущества и восстановлению окружающей среды. В случае, возникновения перечисленных затрат в процессе обычного производственного цикла, возникающие затраты относятся к расходам;
- расходы на приобретение исключительных и неисключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации, предназначенные для использования непосредственно в качестве объектов нематериальных активов;
- расходы на создание объектов нематериальных активов, в том числе в результате выполнения НИОКиТР;
- расходы на улучшение объектов нематериальных активов, связанное с улучшением (повышением) первоначально принятых нормативных показателей функционирования таких объектов;
- расходы на приобретение прав на осуществление отдельных видов деятельности согласно специальному разрешению (лицензии);
- иные затраты, отвечающие условиям признания в качестве капитальных вложений.

2.3. Материально-производственные запасы, приобретаемые для капитальных вложений, учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы» на отдельном субсчете в соответствии с рабочим планом счетов.

Стоимость активов организации (в частности, материальных носителей (вещей), в которых выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации), списываемая

в связи с использованием этих активов при создании нематериальных активов включается в их первоначальную стоимость.

Расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации объекта основных средств, учитываются как отдельный объект нематериальных активов. В случае, если программное обеспечение является неотъемлемой частью объекта основных средств и не формирует самостоятельный объект нематериальных активов (не может быть отделено от объекта основных средств без потери работоспособности как самого программного обеспечения, так и объекта основных средств), то расходы на приобретение такого программного обеспечения включаются в первоначальную стоимость объекта основных средств.

Сумма завершённых капитальных вложений в соответствующий объект основных средств или нематериальных активов признаётся их первоначальной стоимостью.

2.4. При отсрочке (рассрочке) на период свыше 12 (двенадцати) месяцев в стоимость капитальных вложений включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки).

Размер платы за отсрочку (рассрочку) по договорам рассчитывается на основании:

- положений договоров, если плата за отсрочку (рассрочку) выделена в виде процента, фиксированной суммы или договор устанавливает вариант оплаты без отсрочки (рассрочки) в меньшей сумме;
- данных поставщиков, подрядчиков о цене товаров, работ, услуг без учета отсрочки (рассрочки). Данные могут быть получены из прайс-листов, с сайтов или из переписки. При этом цена товаров, работ, услуг должна быть определена без учета скидок, бонусов и иных льгот, которые могут быть предоставлены за иные условия договоров (например, объем закупок, предоплата и т. п.);
- средневзвешенный процент ставки по кредитам, привлекаемым в группе компаний.

2.5. Проверка капитальных вложений на наличие признаков обесценения производится один раз в год при проведении годовой инвентаризации. В ходе проверки выявляются незавершённые капитальные вложения, завершение которых не состоялось в течение календарного года, и этот факт не обусловлен технологическим процессом завершения капитальных вложений.

В качестве возмещаемой суммы признаётся справедливая стоимость незавершённых капитальных вложений. Справедливая стоимость — это оценка, основанная на рыночных данных, но не обязательно наблюдаемая на рынке. Справедливая стоимость определяется на основе затратного подхода.

При затратном подходе определяется сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (или текущая стоимость замещения).

В случае, когда справедливая стоимость оказывается ниже остаточной стоимости объекта незавершённых капитальных вложений, разница признаётся обесценением объекта. Учет обесценения ведётся в разрезе объектов капитальных вложений на отдельном субсчете к счету 08 «Капитальные вложения».

Общество осуществляет перспективный переход на ФСБУ 26/2020 «Капитальные вложения» в части учета капитальных вложений в объекты нематериальных активов.

3. Учет материально-производственных запасов

3.1. 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 50 000 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».

3.2. Оценку материальных ресурсов для осуществления производственной деятельности производить по фактическим затратам на приобретение с учетом транспортно-заготовительных расходов.

3.3. Учет спецодежды производить в соответствии с Положением о бесплатной выдаче спецодежды, специальной обуви и других средств защиты работникам.

3.3.1. Специальную оснастку и специальную одежду, находящуюся в собственности, принимать к учету по фактическим затратам на приобретение, исчисленным в порядке, предусмотренном для учета материально-производственных запасов.

3.3.2. Специальную одежду и специальную оснастку, срок эксплуатации которых не превышает 12 месяцев, списывать на расходы производства в момент их передачи в эксплуатацию. С целью обеспечения сохранности данных активов их фактическую себестоимость приобретения принимать к учету на забалансовом счете МЦ.02 «Спецодежда в эксплуатации».

3.3.3. Стоимость спецодежды и специальной оснастки, сроком эксплуатации свыше 12 месяцев, отпущенных в производство до 01.01.2021 г., списывать линейным способом, исходя из сроков полезного использования, предусмотренных в нормах бесплатной выдачи сертифицированных специальной одежды, специальной обуви и других средств индивидуальной защиты.

Специальную одежду и специальную оснастку сроком эксплуатации свыше 12 месяцев и стоимостью не более 100 000 рублей за единицу, в силу п.5 ФСБУ 6/2020 отражать в составе запасов и списывать на затраты в периоде выдачи работникам. В целях обеспечения сохранности стоимость такой специальной одежды и специальной оснастки отражать за балансом.

3.4. Для определения фактической себестоимости материальных ресурсов, списываемых на затраты производства и другие нужды использовать вариант их оценки по средней себестоимости по каждому виду запасов.

3.5. Аналитический учет материально-производственных запасов ведется по видам запасов, номенклатурным номерам и местам хранения (материально ответственным лицам).

3.6. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

4. Учет договоров аренды

Классификация объектов учета аренды производится на дату заключения договора аренды (п.6 ФСБУ 25/2018).

В отношении земельных участков Общество руководствуется следующим:

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. Земельные участки в аренде, на которых не ведётся и не предполагается вестись строительство объектов недвижимости, предполагаемых к передаче заказчику, в том числе в соответствии с законодательством о долевом строительстве, и на которых расположены объекты недвижимости производственного назначения, в том числе предназначенные для сдачи в аренду, а также на которых ведётся строительство собственных объектов недвижимости, классифицируются как объекты учёта аренды. По таким земельным участкам формируется право пользования активом (ППА).

В отношении земельных участков, договорами аренды по которым установлено, что размер арендной платы меняется в зависимости от кадастровой стоимости, Общество считает, что такое изменение косвенно зависит от рыночных арендных ставок, поскольку рыночные арендные ставки зависят от рыночной стоимости земли, которая также опосредованно влияет на её кадастровую стоимость. Такие арендные платежи Общество рассматривает, как платежи с периодической индексацией (пп. «б» п. 7 ФСБУ 25/2018). По земельным участкам в аренде обязательство по аренде и ППА первоначально оценивается как сумма приведенной стоимости будущих арендных платежей на дату этой оценки (п. 10, п.п. «а» п.13, п. 14 ФСБУ 25/2018). В дальнейшем при изменении арендных платежей в результате изменения кадастровой стоимости земельного участка величина обязательств по аренде и фактическая стоимость ППА корректируются перспективно. С момента корректировки амортизация ППА и процентные расходы по арендному обязательству начисляются в новой сумме (п.21 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п. 7.1 ПБУ 1/2008, пп. «б» п. 42 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»).

По каждому договору аренды, подпадающему под применение Стандарта, признается право пользования активом (ППА) и обязательство по аренде.

Обязательство по аренде признаётся в сумме приведенной стоимости оставшихся неуплаченными арендных платежей с учетом оставшегося срока аренды. При этом ставка дисконтирования определена как средневзвешенный процент по заёмным обязательствам в Группе компаний.

Фактическая стоимость ППА определяется в сумме признанного обязательства по аренде, поскольку действующими договорами аренды переход права собственности на предмет аренды не предполагается. Стоимость ППА погашается посредством амортизации линейным способом, срок полезного использования (СПИ) ППА устанавливается равным сроку аренды, амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания предмета аренды в качестве ППА (п.17 ФСБУ 25/2018, пп. «а» п.9, п.27, пп. «а» п.33, п.35 ФСБУ 6/2020 «Основные средства»). В случае, если СПИ объекта недвижимости, расположенного на арендованном земельном участке, меньше срока аренды земельного участка, СПИ ППА по такому земельному участку устанавливается исходя из СПИ расположенного на нём объекта недвижимости.

Амортизацию ППА относить на счет 20 «Основное производство», если объект аренды используется в производственной деятельности или на счет 26 «Общехозяйственные расходы», если объект аренды используется для управленческих нужд. Проценты по обязательству по аренде учитывать в составе прочих расходов на счете 91.02 «Прочие расходы».

При оценке обязательства по аренде согласно ФСБУ 25/2018 в состав арендных платежей сумма НДС не включается, а признается в бухгалтерском учете в качестве обязательства в момент возникновения обязанности по уплате как обязательство по уплате налогов (Приложение к Письму Минфина России от 18.01.2022 N 07-04-09/2185).

Для отражения ППА и обязательств по аренде применяются следующие счета учёта:

- Счет 01.03 «Арендованное имущество» для отражения ППА;
- Счет 02.03 «Амортизация арендованного имущества» для отражения амортизации ППА.

Счет 76.07 «Расчеты по аренде» для отражения обязательства по аренде в сумме приведенной стоимости в составе субсчетов:

76.07.1 «Арендные обязательства»

76.07.2 «Задолженность по арендным платежам»

76.07.5 «Проценты по аренде»

76.07.9 «НДС по арендным обязательствам» (при наличии в договоре аренды НДС)

В бухгалтерском балансе ППА отражать по строке 1150 «Основные средства», информацию в отношении арендованных основных средств, включенных в строку 1150 бухгалтерского баланса, раскрываются в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности (п.7.1 ПБУ 1/2008 «Учётная политика организации», п.47 МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Информацию о начисленных процентах по арендному обязательству, включенных в строку 2330 «Проценты к уплате» Отчета о финансовых результатах, раскрываются в Пояснениях к годовой бухгалтерской отчетности.

5. Учет затрат на строительство.

5.1. При формировании затрат на строительство исходить из следующего.

Согласно пп. «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы», утвержденного Приказом Минфина России от 15.11.2019 N 180н, запасами также являются объекты недвижимого имущества, приобретенные или созданные (находящиеся в процессе создания) для продажи в ходе обычной деятельности организации. Затраты на создание многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) для участников долевого строительства до момента признания выручки от продажи признавать незавершенным производством, которое в свою очередь относится к оборотным активам - запасам (пп. «е», «ж» п. 3 ФСБУ 5/2019 «Запасы»). В связи с этим указанные затраты отражать в бухгалтерском балансе в разделе II. «ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ», строке 1210 «Запасы», дополнительной строке 1212 «Незавершенное строительство», а после ввода многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) в эксплуатацию, объекты недвижимости, предназначенные для передачи дольщикам – в дополнительной строке 1211 «Объекты для передачи дольщикам». Оценивать указанные затраты по фактической себестоимости.

В программе 1 С продолжать аккумулирование и учёт указанных затрат на счетах 08.33 и 08.34 в связи с техническими настройками по учёту договоров долевого участия. При этом суть затрат, как запасов в соответствии с ФСБУ 5/2019, не подменяется.

5.2. Учет затрат на строительство вести по объектам строительства. Расходы учитывать на счете 08.33.1. «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» по объектам в разрезе номенклатурных групп по статьям затрат.

5.3. 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). При этом в бухгалтерском учёте отражать следующие операции:

Дт 08.33.1 Кт 08.33.5 перевод СМР, принятых на основании итоговой справки о стоимости выполненных работ и затрат (КС-3), итогового акта о приемке выполненных работ (КС-2) в стоимость строящегося объекта

Дт 60. ВЭ Кт 60.1 зачет авансов в счет оплаты за выполненные работы по договору генподряда/подряда.

В балансе расчеты по промежуточным этапам незавершенных работ отражаются «свернуто» в разрезе каждого договора. Если сумма выплаченных авансов превышает сумму принятых промежуточных работ, сальдо отражается в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность». Если сумма принятых промежуточных работ превышает сумму выплаченных авансов, сальдо отражается в составе строки 1550 «Прочие обязательства».

5.4. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, при учёте затрат на строительство исходить из следующего. Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения". При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, затраты на строительство аккумулировать на счете 08.33. «Строительство инвестиционных объектов»

5.5. Расходы на строительство объектов инфраструктуры и социального назначения формируют себестоимость квадратного метра реализуемых площадей и учитываются в их стоимости (при наличии нескольких объектов строительства и разных сроков ввода их в эксплуатацию) по мере возникновения этих расходов.

5.6 Авансы, выплаченные на строительство, отражать в бухгалтерской отчетности в составе строки 1230 «Дебиторская задолженность».

6. Учёт операций по договорам долевого участия (ДДУ).

6.1. По договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскроу, исходить из того, что депонируемые на счете эскроу средства дольщиков не являются собственностью застройщика; застройщик не вправе ими распорядиться. Соответственно, денежные средства не являются активом организации в понимании, изложенном в п. 7.2 и п. 8.1 Концепции бухгалтерского учёта в рыночной экономике России (одобрена Методологическим советом по бухгалтерскому учету при Минфине РФ, Президентским советом ИПБ 29.12.1997). Руководствуясь выше изложенным, балансовый учет депонируемых на счетах эскроу средств дольщиков не вести.

С целью контроля расчетов с дольщиками по договорам долевого участия денежные средства, поступившие на счета эскроу, отражать за балансом с применением забалансового счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

На дату раскрытия счетов эскроу отражать погашение кредитных обязательств следующими операциями:

Дт 67.01/66.01 (Погашение кредитных обязательств) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)
Возникновение взаимных обязательств в сумме цены договора долевого участия отражать следующими проводками:

Дт 76.33.3 (Обязательства дольщика) Кт 76.33.3 (Обязательства застройщика по строительству)

Погашение обязательств дольщика отражать:

Дт 51 Кт (Расчетные счета) Кт 76.33.3 (Оплата по ДДУ)

Дт 76.33.3 (Оплата по ДДУ) Кт 76.33.3 (Обязательства дольщика)

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

7. Учет доходов от обычных видов деятельности

7.1. Учет доходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 9/99 «Доходы организаций».

С целью более достоверного отражения финансового положения, формирования доходов и расходов при реализации объектов недвижимости, учитываемых в составе запасов, право собственности по которым зарегистрировано или находится в процессе регистрации в установленном порядке, выручка для целей бухгалтерского учета отражается на дату подписания с покупателем акта приема-передачи объекта, при условии перехода к покупателю рисков и прав пользования в отношении объекта. После передачи данного имущества по акту приема-передачи, Общество перестает контролировать переданные активы.

7.2. Если дата государственной регистрации прав на недвижимое имущество на покупателя является более ранней, чем дата передаточного акта и указанные даты приходятся на разные отчетные периоды (квартал) – выручку от реализации недвижимого имущества признавать в бухгалтерском учете на дату государственной регистрации прав на покупателя с целью формирования достоверного финансового результата в отчетном периоде.

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

7.3. Выручку от обычных видов деятельности отражать на счете 90.01.1 в разрезе номенклатурных групп по видам деятельности

7.4. В составе доходов от обычных видов деятельности учитывать выручку:

- от выполнения работ/оказания услуг;
- от предоставления имущества в аренду/субаренду;
- от реализации собственного недвижимого имущества, учтенного на балансе в составе товаров;
- от выполнения других работ и оказания услуг (исходя из сложившейся практики организации).

7.5. Учет расходов по обычным видам деятельности вести в соответствии с ПБУ 10/99 «Расходы организации».

7.6. Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, машиноместа, апартаменты), приходящиеся на долю застройщика, приходовать на баланс как товар, предназначенный для продажи.

Дт 08.34.1. Кт 08.33.1. Перевод инвентарной стоимости строительства для формирования стоимости объектов недвижимости приходящихся на долю застройщика.

Дт 41.01. Кт 08.34.1. Постановка на баланс собственной недвижимости

7.7. Учет доходов и расходов по договорам долевого участия предусматривающий расчеты по счетам эскроу.

По договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, при начислении выручки исходить из следующих норм законодательства. В соответствии с п. 6 ПБУ 9/99 "Доходы организации" выручка отражается в финансовой отчетности в сумме, исчисленной в денежном выражении, равной величине поступления денежных средств и иного имущества и (или) величине дебиторской задолженности (с учетом положений п. 3 ПБУ 9/99).

При этом величина поступлений определяется исходя из цены, установленной договором между организацией и покупателем.

Выручка признается в бухгалтерском учете при наличии условий, определенных п. 12 ПБУ 9/99:

- организация имеет право на получение этой выручки, вытекающее из конкретного договора или подтвержденное иным соответствующим образом;
- сумма выручки может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет увеличение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация получила в оплату актив либо отсутствует неопределенность в отношении получения актива;
- право собственности (владения, пользования и распоряжения) на продукцию (товар) перешло от организации к покупателю или работа принята заказчиком (услуга оказана);
- расходы, которые произведены или будут произведены в связи с этой операцией, могут быть определены.

На основании выше изложенного, выручку (доходы) по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, отражать в в финансовой отчетности на дату передачи готового объекта строительства по акту прима-передачи в размере договорной стоимости объекта.

При отражении расходов по договорам долевого участия, предусматривающим расчеты с применением счетов эскроу, исходить из следующего.

Согласно п. 2.3 Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций (утв. Минфином РФ от 30.12.1993 N 160) бухгалтерский учет долгосрочных инвестиций ведется на счете "Капитальные вложения".

При этом Минфин РФ в Письме от 18.05.2006 N 07-05-03/02 поясняет:

"Исходя из Инструкции по применению Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденной Приказом Минфина России от 31.10.2000 N 94н, и Положения по бухгалтерскому учету долгосрочных инвестиций, расходы застройщика, связанные с возведением объектов строительства, в том числе объектов долевого строительства у основного застройщика, отражаются в бухгалтерском учете с применением счета 08 "Вложения во внеоборотные активы" (независимо от того, осуществляется это строительство подрядным, или хозяйственным способом).

На основании изложенного выше до момента передачи объекта долевого строительства расходы на строительство аккумулировать на счете 08.33.1 «Строительство инвестиционных объектов подрядным способом» с дальнейшим переводом инвентарной стоимости строительства на счет 08.34.2 «Инвестиционные объекты для передачи инвесторам (дольщикам)» для формирования стоимости объектов недвижимости для дальнейшей передачи дольщикам.

При передаче объекта долевого строительства дольщику по акту приема-передачи сформированную стоимость объекта строительства отражать в финансовой отчетности в составе расходов организации, исходя из того, что в силу п. 16 ПБУ 10/99 "Расходы организации" расходы признаются в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится в соответствии с конкретным договором, требованием законодательных и нормативных актов, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- имеется уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации. Уверенность в том, что в результате конкретной операции произойдет уменьшение экономических выгод организации, имеется в случае, когда организация передала актив либо отсутствует неопределенность в отношении передачи актива.

Операции передаче объектов по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, отражать в бухгалтерском учете следующими проводками.

На дату акта приема-передачи жилого/нежилого помещения определять экономию как разницу между финансированием и затратами на строительство объекта с учётом входящего строительного НДС по каждому договору долевого участия:

Дт 86.33.1 Кт 08.34.2, Кт 19.34.1 - Списание себестоимости квартиры (нежилого помещения);
Дт 86.33.1 Кт 90.01.1 Начисление экономии по ДДУ

В случае превышения затрат на строительство над полученными целевыми средствами убыток по ДДУ отражать проводкой

Дт 91.02 Кт 86.33.1 Отражение убытка по ДДУ

8. Учет затрат по обычным видам деятельности и прочих расходов.

8.1 Затраты учитываются в том периоде, к которому они относятся, исходя из принципа временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

Учёт затрат на производство вести в разрезе видов деятельности и статей затрат. Для учета затрат на производство применяются счета:

- 20 «Основное производство»;
- 26 «Общехозяйственные расходы».

Для учета затрат при осуществлении деятельности по договорам долевого участия, предусматривающим расчёты с применением счетов эскароу, использовать счет:

- 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность» с ежемесячным списанием затрат на счет учета 90.07.1 «Расходы на продажу по деятельности с основной системой налогообложения»

8.2. На счете 20 вести учет затрат на производство в разрезе видов затрат (расходов на оплату труда, материалы, амортизацию и др.)

8.3 Организация ведет раздельный учет затрат по видам деятельности (видам продукции, работ, услуг).

8.4. На счете 26 «Общехозяйственные расходы» учитывать затраты направленные на нужды управления (в том числе услуги ЕИО, аренда офисных помещений для управленческих нужд и т.п.) и непосредственно не связанные с производством. Общехозяйственные расходы по окончании месяца списываются на счет 90.08 «Управленческие расходы» (директ-костинг).

8.5. Учет коммерческих затрат вести на сч.44 «Расходы на продажу»

8.6. На счете 20 «Основное производство» учитываются прямые расходы, связанные с осуществлением производственной деятельности.

- стоимость материальных расходов на приобретение услуг производственного характера, в том числе расходы на привлечение подрядных организаций, эксплуатационные расходы

- стоимость материалов, которые используются при производстве работ и оказании услуг;

-расходы на оплату труда персонала, участвующего в процессе выполнения работ, оказания услуг, а также суммы страховых взносов во внебюджетные фонды - Пенсионный, фонды социального и медицинского страхования;

-суммы начисленной амортизации по основным средствам, используемым при производстве работ и услуг, за исключением основных средств, находящейся в пользовании административно-хозяйственного персонала;

- расходы, связанные с предоставлением имущества в аренду/субаренду;

-иные расходы, учитываемые на счете 20 «Основное производство»

8.7. Учет затрат на реализацию собственной недвижимости вести на счете 44 «Расходы на продажу». По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу».

Расходы, связанные с содержанием и реализацией собственных объектов недвижимости, вести на счете 44.02 «Коммерческие расходы в организациях, осуществляющих промышленную и иную производственную деятельность»:

- агентские услуги по привлечению покупателей;
- суммы начисленной амортизации по основным средствам и нематериальным активам, за исключением основных средств общехозяйственного назначения;
- расходы, связанные с регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним
- эксплуатационные расходы и иные расходы, связанные с содержанием собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи;
- иные аналогичные расходы

По окончании месяца указанные расходы списывать на счет учёта 90.07 «Расходы на продажу»

8.8. Объекты собственной недвижимости, предназначенные для продажи, отражать на счёте 41 «Товары». На дату реализации выбытие объекта недвижимости отражать проводкой:

Д 90.02 Кт 41.01

8.9. В бухгалтерском учете расходы подразделять на:

- прямые;
- косвенные.

К прямым расходам в бухгалтерском учёте относить:

- себестоимость реализуемых объектов недвижимости, отражённых в составе товаров на счете 41;
- расходы, отраженные на счёте 20.

К косвенным расходам в бухгалтерском учёте относить все иные суммы расходов, за исключением прямых расходов.

8.10. В целях равномерного списания расходов, произведенных в отчетном периоде, но относящихся к будущим отчетным периодам, организация оставляет за собой право применения счета 97 «Расходы будущих периодов». В состав расходов будущих периодов включать активы, которые не отвечают признакам НМА, например страхование и т.п. расходы.

Списывание расходов производить равномерно пропорциональному количеству календарных дней в месяце.

9. Учет прочих доходов и расходов

1. 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.

2. Для приведения отражения доходов в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 15 «Выручка по договору с покупателем» (п. 7 ПБУ 1/2008) реализацию имущественных паев отражать в составе прочих доходов и проводить по дате осуществления первого платежа.

3. Выручку от реализации основных средств, строительных материалов, прочих активов, а также проценты к получению относить к прочим доходам с отражением на счете 91.01 «Прочие доходы». Расходы, относящиеся к данным видам доходов, а также проценты к уплате отражать по дебету счета 91.02 «Прочие расходы».

4. Дополнительные расходы по полученным кредитам и займам отражать в бухгалтерском учете следующим образом (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»):

- плату за пользование лимитом кредитной линии единовременно на дату возникновения расхода;
- плату за резервирование ежемесячно в течение срока действия резервирования;

- страхование строительно-монтажных работ и связанных с ними рисками ежемесячно в течение срока действия страхового полиса (п. п. 3, 6, 7, абз. 2 п. 8 ПБУ 15/2008 «Учет расходов по займам и кредитам», п. 11 ПБУ 10/99 «Расходы организации», п. 7 ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации»).

5. К прочим доходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- активы, полученные безвозмездно;
- поступления в возмещения убытков;
- прибыль прошлых лет, выявленную в отчетном году;
- суммы кредиторской и депонентской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие доходы.

6. К прочим расходам относить:

- штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров;
- расходы по возмещению убытков;
- убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году;
- суммы дебиторской задолженности, по которым истек срок исковой давности;
- курсовые разницы;
- прочие расходы.

10. Учет финансовых вложений

10.1. Учет финансовых вложений вести в соответствии с ПБУ 19/02, утвержденным Приказом МФ РФ № 126н от 10.12.2002г.

10.2. Финансовые вложения принимать к учету в сумме фактических затрат на их приобретение, при реализации или ином выбытии оценку финансовых вложений производить по стоимости единицы.

10.3. Денежные эквиваленты

К денежным эквивалентам относить краткосрочные высоколиквидные финансовые вложения, которые могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств и которые подвержены незначительному риску изменения стоимости (п.5 ПБУ 23/2011).

В качестве денежных эквивалентов рассматривать:

- Высоколиквидные векселя банков со сроком погашения до трех месяцев, в том числе используемые при расчетах за реализованные товары, выполненные работы, оказанные услуги;
- Депозиты до востребования и депозиты на срок до трех месяцев;
- Предоставленные займы, если договором предусмотрен возврат займа по первому требованию залога;
- Прочие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначально установленным сроком погашения в течение трех месяцев, а также банковские овердрафты.

Размещение на них денежных средств и их возврат в ОДДС не отражается.

11. Учет кредитов и займов.

11.1. 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.

11.2. Проценты, причитающиеся к уплате залога, 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.

12. Формирование оценочных резервов и обязательств

12.1. Оценочные резервы.

12.1.1. Резерв по сомнительным долгам.

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 по сомнительным долгам не создается если:

- имеется уверенность в том, что просроченная задолженность будет погашена;
- по задолженности предприятий, входящих в Группу Компаний «Эталон»;
- одновременно имеется встречная кредиторская задолженность перед данным контрагентом. При условии, что она может покрыть дебиторскую задолженность и есть возможность провести зачет в одностороннем порядке.

Резерв по сомнительным долгам создается один раз в год по состоянию на 31 декабря отчетного года. По итогам года проводится инвентаризация дебиторской задолженности. Результаты инвентаризации оформляются актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, и кредиторами по форме ИНВ-17. Из общей суммы задолженности выделяются только те долги, которые признаются сомнительными.

Величина резерва по сомнительным долгам является оценочным значением и определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью. Сумма резерва по сомнительным долгам оформляется Протоколом инвентаризационной комиссии и утверждается руководителем предприятия.

В соответствии с абз. 5 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности если до конца отчетного года, следующего за годом создания резерва, он в какой-либо части не использован, то неизрасходованные суммы при составлении бухгалтерского баланса на конец отчетного года должны быть присоединены к финансовым результатам. При этом если дебиторская задолженность продолжает оставаться сомнительной, то в соответствии с абз. 1 п. 70 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности следует вновь создать резерв по сомнительным долгам.

При этом согласно п. 32 Положения по ведению бухгалтерского учета и отчетности организация руководствуется его нормами при составлении отчетности, если иное не установлено другими положениями (стандартами) по бухгалтерскому учету.

При отражении в учете информации об изменениях оценочных значений следует применять нормы ПБУ 21/2008 (п. п. 1, 3 ПБУ 21/2008). ПБУ 21/2008 не предусматривает такой операции, как восстановление резерва на конец года. Исходя из п. п. 2, 4 ПБУ 21/2008 корректировка суммы резерва по сомнительным долгам должна производиться в случае появления новой информации исходя из оценки существующего положения дел.

Исходя из изложенного, в случае если задолженность продолжает оставаться сомнительной, организация на конец года не производит восстановление созданного по этой задолженности резерва по сомнительным долгам, а производит лишь его корректировку в связи с переоценкой суммы сомнительной задолженности.

Списанная по истечении срока исковой давности задолженность отражается на забалансовом счете 007 "Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов" и учитывается в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника.

В случае создания резерва по сомнительным долгам только в бухгалтерском учете возникают временные разницы.

В бухгалтерском балансе по строке 1230 "Дебиторская задолженность" на конец отчетного периода сумма дебиторской задолженности отражается за вычетом сумм начисленного резерва по сомнительным долгам.

12.1.2. Резерв под обесценение материальных ценностей

12.1.2.1. Материально-производственные запасы, по которым на отчетную дату выявлены признаки обесценения, такие как снижение рыночной стоимости, моральное устаревание, потеря полностью или частично первоначальных качеств, отражаются в бухгалтерском балансе по наименьшей из величин (п. 28 ФСБУ 5/2019):

- фактической себестоимости;
- чистой стоимости продажи, определяемой в соответствии с п.29 ФСБУ 5/2019

Если в результате наличие обесценения подтвердится (фактическая себестоимость материалов превышает чистую стоимость продажи), то снижение стоимости материально-производственных запасов отражается в бухгалтерском учете в виде начисления резерва под обесценение.

Величина обесценения запасов признается расходом периода, в котором создан (увеличен) резерв под их обесценение. Величина восстановления резерва под обесценение запасов относится на уменьшение суммы расходов, признанных в этом же периоде (п.31, п.п «а» п. 43 ФСБУ 5/2019). Создание (увеличение) резерва под обесценение отражается по кредиту счета 14 «Резервы под снижение стоимости материальных ценностей», списание (уменьшение) резерва отражается по дебету счета 14 «резервы под снижение стоимости материальных ценностей» в корреспонденции со счетами 90.02.1 «Себестоимость продаж по деятельности с основной системой налогообложения» или 91.02 «Прочие расходы» в зависимости от того, какие расходы в будущем вероятнее всего сформирует стоимость обесцениваемых запасов.

12.1.2.2. При создании резерва под обесценение собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», руководствоваться следующим.

При принятии решения о необходимости создания резерва рассматривается каждая однородная группа объектов недвижимости: машиноместа, веломеста, квартиры, апартаменты, встроенные помещения.

Признаком обесценения собственных объектов недвижимости, предназначенных для продажи и отраженных на счете 41 «Товары», является факт того, что в течение отчетного периода все объекты конкретной однородной группы реализовывались с убытком. В таком случае создается резерв под обесценение объектов недвижимости конкретной однородной группы.

Для определения убыточности за себестоимость продажи принимается фактическая себестоимость объекта без учета переоценки.

Если в отчетном периоде отсутствовала реализация объектов однородной группы, резерв не создается.

Алгоритм расчета резерва определяется следующим образом:

1. Определяем чистую стоимость продажи (ЧСП):

$$\boxed{\text{ЧСП}} = \boxed{\text{Предполагаемая цена продажи}} - \boxed{\text{Предполагаемые затраты на продажу}}$$

где

Предполагаемая стоимость продажи - стоимость продажи объекта недвижимости (без НДС), указанная в программе «Инвест» на отчетную дату. Определяется умножением площади объекта на цену 1м2.

Цены для продажи в программе «Инвест» регулярно корректируются на основании рекомендаций Отдела ценообразования, внутреннего анализа и планирования продаж. На основании рекомендаций готовится Распоряжение на изменение цен за подписью Коммерческого директора, и изменение цен продаж объектов недвижимости фиксируется в программе «Инвест».

Предполагаемые затраты на продажу – стоимость агентского вознаграждения, подлежащего уплате агенту. Определяется умножением процента агентского вознаграждения, указанного в агентском договоре, на предполагаемую стоимость продажи.

2. Определяем сумму резерва под обесценение:

Резерв под обесценение	=	Фактическая себестоимость	-	ЧСП
---------------------------	---	------------------------------	---	-----

Резерв создается под каждый объект однородной группы. Начисление резерва в бухгалтерском учете отражается проводкой Дт 90.02 Кт 14

При реализации объекта учета, под который ранее был сформирован резерв под обесценение, расходом признавать его балансовую стоимость, то есть фактическую себестоимость за вычетом ранее созданного резерва. Сумма резерва относится на уменьшение фактической себестоимости, списываемой в себестоимость продаж (п.п. 30,43 ФСБУ 5/2019). Списание резерва при реализации объекта в бухгалтерском учете отражается проводкой СТОРНО Дт 90.02 Кт 14.

В отношении групп объектов недвижимости, поставленных на баланс до 01.01.2021г., при наличии в отчетном периоде признаков обесценения, применять указанный выше порядок начисления резерва. По тем группам объектов недвижимости, по которым был ранее сформирован резерв под обесценение по действующему до 01.01.2021г. алгоритму, корректировку резерва (увеличение/уменьшение) на отчетную дату также производить в указанном выше порядке.

12.2. Оценочные обязательства.

12.2.1. Резерв на оплату отпусков.

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

Формировать резерв на оплату отпусков способом резервирования с установлением предельной суммы отчислений в резерв и ежемесячного процента отчислений резерва.

Сумма резерва за месяц = (ФОТ за месяц + ФОТ за месяц * % страховых взносов) * К начисления.
ФОТ за месяц - ФОТ за текущий месяц за минусом сумм по видам расчета, которые не входят в расчет среднего заработка;

К начисления - коэффициент ежемесячного начисления резерва определяется как отношение предполагаемой суммы расходов на оплату отпусков к предполагаемому годовому размеру расходов на оплату труда.

Расчет (смету) резерва на оплату труда оформить в табличном виде.

Процент по страховым взносам для начисления резерва принимается равным ставке страховых взносов, действующей на момент расчета резерва.

В случае изменения Налогового Законодательства, расчет производить из ожидаемых ставок по страховым взносам.

Расходы на формирование резерва на оплату отпусков относить на счета учета расходов на оплату труда в разрезе подразделений Общества.

На конец отчетного периода проводить инвентаризацию резерва на оплату отпусков.

Уточнить сумму резерва на предстоящую оплату неиспользованных в текущем году отпуска исходя из количества запланированных дней и фактически дней неиспользованного отпуска, среднесуточной суммы расходов на оплату труда работников и страховых взносов.

Выявить сумму неиспользованного резерва на последний день текущего года.

Это разница между суммами начисленного в отчетном периоде резерва на оплату отпусков и суммами фактических расходов на оплату использованных в текущем отчетном году отпусков,

которая увеличивается на сумму, предстоящую оплате не использованных в отчетном году отпусков.

Если по результатам инвентаризации окажется, что недостаточно суммы резерва на оплату отпусков, то разницу отнести на текущие расходы оплаты труда соответствующих категорий работников.

Если по результатам инвентаризации выявится неиспользованная сумма резерва, то разницу отнести в состав внереализационных доходов.

Резерв формируется только для целей бухгалтерского учета, при этом возникают временные разницы.

12.3. Формирование прочих резервов и фондов.

12.3.1. Резерв предвиденных расходов и исполнение обязательств по сданным объектам строительства формировать на основе инвентаризации неисполненных обязательств на дату формирования себестоимости объекта (услуги по присоединению к сетям, благоустройство, фасадные, прочие работы).

В случае недостаточности средств образованного резерва и необходимости выполнения предусмотренных работ для полного завершения строительства, относить произведенные затраты на прочие расходы.

12.3.2. Резерв по гарантийному ремонту и гарантийным обязательствам в бухгалтерском учете создавать при одновременном соблюдении следующих условий (п.5. ПБУ 8/2010):

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

12.3.3. Резерв по незавершенным судебным разбирательствам создается перед составлением годовой бухгалтерской отчетности на основании экспертной оценки ответственного сотрудника. Оценка вероятности исхода судебных дел, в которых Общество выступает ответчиком, определяется как «низкая», «средняя», «высокая».

Для оценки вероятности исхода судебных дел применяются следующие критерии: Высокая: от 71% до 100%

Средняя: от 31% до 70%

Низкая: от 0% до 30%

При вероятности исхода судебных дел, оцененной как «низкая» и «средняя», резерв не создается.

12.3.4. Резерв на ремонт основных средств не формировать.

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

13. Учет забалансовых счетов.

13.1. 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.

Проведение инвентаризации забалансовых обязательств по вышеуказанным счетам производится в обязательном порядке по состоянию на 31 декабря текущего года.

13.2. 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 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ».

Списание с забалансового счёта производить:

- с кредита счета 022 «Финансирование ДДУ через счета ЭСКРОУ» -при завершении расчетов с дольщиками на счёте эскроу.

14. 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». Расчёт текущего налога на прибыль производится путём сравнения балансовой и налоговой стоимости активов и обязательств с расчётом постоянных и временных разниц.

- 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).

15. Учёт расчетов с бюджетом.

- Аналитический учет по счетам 68,69 ведется по видам налогов (сборов).
- С 01.01.2023 перечисление ЕНП в бюджет или поступления из бюджета отражать с использованием счета 68.90 «Единый налоговый счет» в разрезе аналитики по видам налогов (сборов). Начисления текущих налогов осуществлять на счета учета в соответствии с Планом счетов и переносить на счет 68.90 на основе налоговых деклараций (расчётов), переданных в налоговый орган, но не ранее наступления срока уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).
- По налогам (сборам), по которым не предусмотрено составление и подача в налоговый орган деклараций (расчетов) перенос начисленных сумм налогов (сборов) на счет 68.90 осуществлять на основании Уведомлений об исчисленной сумме налогов, не позднее 25-го числа месяца, в котором установлен срок уплаты соответствующих налогов (сборов, авансовых платежей, страховых взносов).
- Оплату госпошлины (кроме госпошлины, на уплату которой судом не выдан исполнительный документ) отражать на счете 68.90. Начисление госпошлины отражать на счете 68.10 (Д 91.02 К 68.10) на дату вступления в силу судебного акта или иного основания, при наличии проведенной ранее оплаты, делать перенос: Д 68.10 К 68.90.

11. ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ

Учетная политика по бухгалтерскому учету Общества на 2024 год, утвержденная приказом Общества от 31.12.2023г., разработана в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

12. РЕТРОСПЕКТИВНЫЕ КОРРЕКТИРОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

В 2024 году корректировки предшествующих отчетных периодов не производились.

13. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Наименование показателей	Основные средства - всего:	Машины и оборудование (кроме офисного)	Другие виды основных средств	Сооружения
По состоянию на 31.12.2022				

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

Первоначальная стоимость	19 583	15 516	-	4 067
Накопленная амортизация	(3 670)	(2 908)	-	(763)
Остаточная стоимость	15 912	12 608	-	3 304
По состоянию на 31.12.2023				
Первоначальная стоимость	7 456	3 389	-	4 067
Накопленная амортизация	(2 525)	(746)	-	(1 779)
Остаточная стоимость	4 931	2 643	-	2 288
По состоянию на 31.12.2024				
Первоначальная стоимость	14 499	3 467	6 965	4 067
Накопленная амортизация	(7 050)	(1 426)	(2 828)	(2 796)
Остаточная стоимость	7 449	2 040	4 138	1 271

Незавершенные капитальные вложения

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период	На конец периода
Незавершенное капитальные вложения	2022	-	1 191	1 191
	2023	1 191	619	1 810
	2024	1 810	1 810	-

По состоянию на 31.12.2024г. в составе основных средств Общества учитываются собственные основные средства. Арендованные основные средства учитываются Обществом на забалансовом счете из расчета кадастровая стоимость, умноженная на площадь арендуемого помещения, земельные участки – по кадастровой стоимости:

Наименование объекта учета	Кадастровая стоимость
Офисное помещение по адресу: г. Москва, ул.Новоалексеевская, д.16, стр. 5, офис К-2	406
Земельный участок по адресу: ул.Летниковская, вл.6а, стр.1, 2, 3, 7, 10. КН 77:01:0006017:45	1 622 747
Земельный участок расположенный по адресу: ул.Летниковская, вл.4, стр.1-4, 12-14, вл.6а, стр.6, 8, 9. КН 77:01:0006017:46	1 150 713

Движение в течение отчетного периода отдельных видов основных средств раскрыто в табличных формах 2.1-2.4

14. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. доходные вложения в материальные ценности отсутствуют.

15. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. финансовые вложения отсутствуют.

16. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

По состоянию на 31.12.2024г. в составе прочие внеоборотные активы учтены расходы будущих периодов- страхование СМР по договору №441-089806/22 от 03.09.2022.

По состоянию на 31.12.2023 и 31.12.2022- Плата за резервирование лимита кредитования по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020 г., страхование СМР по договору №441-089806/22 от 03.09.2022

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
Прочие внеоборотные активы в т.ч.:	500	34 896	70 030
Расходы будущих периодов	500	34 896	70 030

17. ЗАПАСЫ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
Запасы, в т.ч.:	9 934 991	6 657 933	4 289 998
Сырье, материалы	43	782	-
Незавершенное строительство, в т.ч.	9 934 949	6 657 152	4 289 998
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4	3 582 931	2 411 525	1 648 334
Voxhall, 1 очередь, паркинг, корп.3-4	423 263	320 384	187 757
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2	5 186 210	3 376 180	2 196 505
Voxhall, 2 очередь, паркинг, корп.1-2	709 686	549 062	257 402
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4, Сети ливневой канализации	9 213	-	-
Voxhall, 1 очередь, ЖЧ + апартаменты, корп.3-4, Сети хоз.бытовой канализации	11 381	-	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2, Сети ливневой канализации	1 942	-	-
Voxhall, 2 очередь, ЖЧ+ апартаменты, корп.1-2, Сети хоз.бытовой канализации	10 323	-	-

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 4.1.

18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Наименование показателей	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Дебиторская задолженность, в т.ч.:	1 135 831	324 975	475 919
Авансы выданные, в т.ч.	1 039 369	223 119	378 439
Авансы выданные под запасы	1 039 369	223 119	378 439
Расчеты с покупателями и заказчиками	2 353	2 353	-
Прочая	94 109	99 502	97 480

В составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности отражены:

- оплата по аренде земельных участков Департаменту городского имущества – 83 757 тыс. руб.;
- переплата по страховым взносам- 50 тыс. руб.;
- НДС – 661 тыс. руб.;
- перевыставление услуг ресурсоснабжающих организаций – 9 634тыс. руб.;
- прочее 7 тыс. руб.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность, образовавшаяся в результате перечисления Обществом оплаты, частичной оплаты в счет предстоящих поставок товаров (выполнения работ, оказания услуг, передачи имущественных прав), отражается в оценке с учетом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

По состоянию на 31.12.2024 г. резерв по сомнительным долгам отсутствует в виду отсутствия сомнительной задолженности.

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 5.1.

19. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ДЕНЕЖНЫЕ ЭКВИВАЛЕНТЫ

Состав денежных средств и денежных эквивалентов

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
Денежные средства и денежные эквиваленты, в т.ч.:	93	79	59
Средства на расчетных счетах	93	79	59

Информация о денежных потоках от текущей, инвестиционной и финансовой деятельности за отчетный период раскрыта в Отчете о движении денежных средств.

Налог на добавленную стоимость, уплаченный поставщикам и полученный от покупателей, исключен из денежных потоков и представлен в составе потоков от текущих операций по строке 4129 (4119) свернуто.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

При заполнении «Отчета о движении денежных средств» все данные указаны без НДС за отчетный период.

Денежные потоки по взаимно обусловленным платежам (от возвратов поставщикам и покупателям), поступления по расчетам с использованием банковских карт показаны свернуто в связи с быстрым оборотом и короткими сроками возврата.

Существенные суммы денежных потоков выделены отдельно.

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие поступления" 4119 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

- за 2024 год – оплата подрядчиком перевыставленных затрат по потребленной электроэнергии на объекте строительства в сумме 4 591 тыс. руб.; возврата обеспечительного платежа 38 255 тыс. руб.; проценты по краткосрочным депозитам 3 137; компенсация по соглашению о расторжении ДДУ 644 тыс. руб.

- за 2023 год – оплата подрядчиком перевыставленных затрат по потребленной электроэнергии на объекте строительства в сумме 563 тыс. руб. и штрафа за нарушение правил охраны труда в сумме 200 тыс. руб.,

В составе денежных потоков от текущих операций по строке "Прочие платежи" 4129 "Отчета о движении денежных средств" отражены, в том числе операции:

- за 2024 год – оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 13 553 тыс. руб.; оплата госпошлин в сумме 3 тыс. руб.; выплата субсидий в сумме 1 452 тыс. руб.; оплата за услуги банков 67 тыс. руб.

- за 2023 год – оплата комиссии за поддержание лимита кредитования в сумме 24 671 тыс. руб., оплата госпошлин в сумме 60 тыс. руб., оплата налога на имущество в сумме 263 тыс. руб., выплата субсидий в сумме 1 263 тыс. руб., оплата за услуги банков 79 тыс. руб.

Согласно учетной политике Общества депозиты, размещенные на срок менее трех месяцев, признаются денежными эквивалентами.

На 31.12.2024 г., 31.12.2023 г., 31.12.2022 г. денежные средства, ограниченные в использовании, отсутствуют.

20. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Состав прочих оборотных активов

Наименование показателей	По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
Прочие оборотные активы	17 064	4	8

Сумма прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2024 г. составила 17 064 тыс. руб. В составе прочих оборотных активов отражены:

- Плата за резервирование лимита кредитования по кредитному договору №90-233/КЛ-20 от 25.12.2020 г. – 14 273 тыс. руб.

- Страхование СМР по договору №441-089806/22 от 03.09.2022 – 2 791 тыс. руб.

21. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ

Уставный капитал

По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
150 114	150 114	150 114

Величина Уставного капитала составляет 150 114 тыс. руб. (количество акций 150 114 169 шт.). Держателем реестра акционеров Общества является АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "РЕЕСТР" ИНН 7704028206.

На 31.12.2024 г., 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. Уставный капитал полностью оплачен.

Резервный капитал

По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
-	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
(3 360 171)	(1 928 346)	(1 233 943)

В 2024 г. дивиденды не объявлялись и не выплачивались.

По итогам деятельности за 2024 г. Обществом получен убыток в размере (1 431 822) тыс. руб.

Прибыль(убыток) на акцию

По результатам деятельности за 2024 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (9,538) руб.

По результатам деятельности за 2023 год убыток, приходящийся на одну акцию, составил (4,626) руб.

Чистые активы Общества составляют:

По состоянию на 31.12.2024	По состоянию на 31.12.2023	По состоянию на 31.12.2022
(3 210 057)	(1 778 232)	(1 083 829)

Общество осуществляет строительство объекта «Многофункционального комплекса с апартаментами на земельных участках с кадастровым номером 77:01:0006017:46, 77:01:0006017:45», при реализации которого планируется извлекать доход.

При подготовке настоящей бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа непрерывности деятельности организации. Руководство Общества предполагает, что Общество будет осуществлять свою финансово-хозяйственную деятельность в течение 12 месяцев года, следующим за отчетным, и не имеет намерения или потребности в ликвидации, прекращения 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 обычной деятельности.

22. КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ ПОЛУЧЕННЫЕ

Наименование показателей	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Заемные средства долгосрочные, в т.ч.:	16 226 503	9 626 024	6 317 307
Кредиты банков	15 047 432	8 708 834	5 478 308
Займы, предоставленные юр.лицами	1 179 071	917 190	838 998
Заемные средства краткосрочные, в т.ч.:	-	-	-
Кредиты банков	-	-	-
Займы, предоставленные юр.лицами	-	-	-

Информация по срокам погашения полученных заемных средств:

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2024 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2024 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	926 969	252 102	7.4	28.06.2026
АО «Банк ДОМ РФ»	13 229 906	1 817 526	расчетная	30.09.2030
Итого:	14 156 875	2 069 628		

Общая сумма займов и кредитов, полученная в 2024 г., составила 5 459 248 тыс. руб., погашены проценты по кредиту в сумме 841 тыс. руб.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

Наименование кредитора	Остаток на 31.12.2023 г., тыс. руб.	Начисленные проценты на 31.12.2023 тыс. руб.	Годовая процентная ставка, %	Срок погашения
ООО «Золотая звезда»	718 517	198 672	7.4	28.06.2026
АО «Банк ДОМ РФ»	7 979 110	729 725	расчетная	28.12.2025
Итого:	8 697 627	928 397		

Сумма кредита, недополученного по сравнению с условиями кредитного договора составила:

Наименование показателя	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Денежные средства, которые могут быть получены по кредитному договору АО «Банк ДОМ РФ»	7 522 181	13 002 977	15 782 727

Дополнительная информация раскрыта в табличной форме № 5.3.

23. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Налог на прибыль

Наименование показателя	Сумма	
	за 2024 г.	за 2023 г.
Прибыль(убыток) до налогообложения – всего:	(2 053 971)	(868 059)
Условный доход(расход) по налогу на прибыль рассчитанный по ставке 20%	410 794	173 612
Постоянный налоговый доход(расход)	1 440	44
Доход(расход) по налогу на прибыль, в т.ч.	409 354	173 656
Текущий налог на прибыль	0	0
Отложенный налог на прибыль	409 354	173 656

Ставка налога на прибыль – 20%.

По итогам работы за 2024г. Обществом получен убыток до налогообложения в размере (2 053 971). Корректировка отложенных налоговых активов и обязательств в связи с изменением ставки по налогу на прибыль на 25 % с 01.01.2025 г – 212 795 тыс. руб. Чистый убыток составил (1 431 822) тыс. руб.

Текущий налог на прибыль составил 0 руб.

Сумма текущего налога на прибыль определена Обществом путем корректировки условного дохода по налогу на прибыль на сумму признанного в отчетном периоде постоянного налогового расхода/дохода, а также на сумму разницы между признанными и погашенными в отчетном периоде отложенными налоговыми активами (ОНА) и обязательствами (ОНО).

Наименование показателей	за 2024	за 2023
Постоянный налоговый расход (20%)	1 440	
Постоянные разницы, увеличивающие текущий налог на прибыль в т.ч.	7 201	180
НДС	6 376	180
Прочие	825	
Постоянный налоговый доход (20%)	-	44
Постоянные разницы, уменьшающие текущий налог на прибыль в т.ч.		400
Списание кредиторской задолженности		400

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

Временные разницы, увеличивающие (уменьшающие) текущий налог на прибыль:

Наименование показателей	за 2024 г.	за 2023 г.
Изменение отложенного налогового актива	409 354	173 809
Расходы будущих периодов	217 728	90 155
Убытки прошлых лет	191 627	83 654
Изменение отложенного налогового обязательства	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям состоит из:

Наименование показателя	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
НДС по строительству инвестиционных объектов, передаваемый инвестору (долящику)	1 238 775	677 221	272 653
НДС по строительству инвестиционных объектов	22 878	2 372	
НДС по приобретенным услугам	127	2 168	463
НДС по приобретенным материально-производственным запасам	9	9	0
НДС при приобретении основных средств		568	624
НДС при строительстве основных средств		1 175	813
Итого	1 261 788	683 512	274 553

Другие налоги

Наименование показателей	за 2024 г.	За 2023 г.
Налог на имущество	-	67
Налог на добавленную стоимость	284	20
Налог на доходы физических лиц	-	-
Страховые взносы	-	-

24. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Краткосрочная кредиторская задолженность и прочие обязательства, тыс. руб.:

Наименование показателей	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	333 108	301 413	161 602
расчеты поставщикам и подрядчикам	330 490	195 886	160 049
расчеты по налогам и взносам	-	20	190
прочая (стр.1550 бухгалтерского баланса)	2 618	105 507	1 363

По состоянию на 31.12.2024 г. в состав прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты, включены:

2 618 тыс. руб.- задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные этапы работ

Долгосрочная кредиторская задолженность и прочие обязательства, тыс. руб.:

Наименование показателей	на 31.12.2024	на 31.12.2023	на 31.12.2022
Кредиторская задолженность, в т.ч.:	16 297 882	9 626 024	6 317 307
займы	1 179 071	917 190	838 998
кредиты	15 047 432	8 708 834	5 478 308
прочая (стр.1450 бухгалтерского баланса)	71 379	-	-

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

По состоянию на 31.12.2024 г. в состав прочей кредиторской задолженности, платежи по которой ожидаются по истечении 12 месяцев после отчетной даты, включены:

71 379 тыс. руб.- задолженность перед поставщиками и подрядчиками за выполненные этапы работ

Дополнительная информация раскрыта в табличных формах № 5.3.

25. ВЫРУЧКА ОТ ПРОДАЖИ ТОВАРОВ, РАБОТ, УСЛУГ

Выручка от продаж в 2024, 2023 г. отсутствует.

26. СЕБЕСТОИМОСТЬ, КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ, УПРАВЛЕНЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

Наименование показателей	За 2024	За 2023
Себестоимость продаж (стр.2120), в т.ч.:	-	-
Себестоимость готовой продукции	-	-
Коммерческие расходы (стр.2210), в т.ч.:	(868 172)	(321 775)
агентские вознаграждения	(853 868)	(312 830)
госпошлина	(35)	(47)
Банковские услуги(субсидии)	(1 452)	(1 263)
расходы на регистрацию права на недвижимое имущество и сделок с ним	(12 817)	(7 565)
Имущественные налоги	-	(67)
Прочие расходы	-	(3)
Управленческие расходы (стр.2220), в т.ч.:	(1 384)	(841)
Аренда офиса (базовая арендная плата) и парковки	(50)	(50)
Аудиторские услуги	(900)	(551)
Информационные услуги	(416)	(205)
Программное обеспечение	(1)	(18)
Услуги по управлению	(17)	(17)

Распределение расходов по элементам затрат представлено в табличной форме №6.

27. ПРОЧИЕ РАСХОДЫ И ДОХОДЫ

Наименование показателей	За 2024	За 2023
Прочие доходы, в т.ч.	9 702	2 561
Компенсация затрат по электроснабжению	5 921	1 961
Санкции по договору ГП	-	200
Списание кредиторской задолженности	-	400
Отступное по соглашению о расторжении ДДУ	644	-
Проценты по депозитам	3 137	-
Прочие расходы	(1 194 117)	(548 004)
Проценты к уплате	(1 142 071)	(502 797)
Штрафы, пени	(3)	(83)
Расходы на услуги банков	(22 398)	(32 891)
Расходы на получение кредита	-	(128)
НДС	(7 374)	(180)
Списание ТМЦ	-	(528)
Аренда ДГУ	(18 446)	(8 910)
госпошлина	(25)	(8)
Расходы по страхованию	(2 544)	(2 458)
Судебные расходы	(725)	-
Списание дебиторской задолженности	(510)	-
Прочие расходы	(21)	(21)

28. СВЯЗАННЫЕ СТОРОНЫ

Дочерние и зависимые общества

По состоянию на 31.12.2024 г., 31.12.2023 г и 31.12.2022 г года дочерние и зависимые общества отсутствуют.

Материнской компании ООО "Золотая звезда" принадлежит 100% уставного капитала Общества.

Сведения о конечном бенефициаре Общества:

АО «ГК «Эталон» через прямое и косвенное участие принадлежит 100% уставного капитала Общества.

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

У АО «ГК «Эталон» отсутствует бенефициарный владелец – физическое лицо, имеющее преобладающее участие (прямое или косвенное) более 25 процентов в капитале указанной организации.

Компания Etalon Group PLC косвенно владеет 100% уставного капитала АО «ГК «Эталон». Etalon Group PLC является публичной компанией, глобальные депозитарные расписки на акции которой допущены к обращению на Московской бирже. Указанные депозитарные расписки находятся в свободном обращении.

Полный перечень связанных сторон, включая зависимые компании опубликован на сайте <http://www.e-disclosure.ru> в рамках раскрытий по компаниям АО «Эталон-Финанс», которым в свою очередь владеет АО «ГК «Эталон».

Все остальные компании Группы относятся к другим связанным сторонам.

Операции между связанными сторонами и информация о денежных потоках между связанными сторонами

Объемы и виды операций со связанными сторонами составили:

Наименование организации	Вид операции	Доходы, тыс. руб.	Расходы, тыс. руб.
За 2024 г.		4 598	(3 020 880)
ООО «Золотая звезда»	Проценты к уплате	-	(53 429)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	(50)
АО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МБИ"	Тех. обслуживание	-	(806)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	-	(711 557)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	(274 248)
АО «ГК «Эталон»	Услуги управления	-	(17)
ООО "ЭталонПроект"	Проектные работы	-	(1 440)
АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Генподряд	-	(1 979 333)
	Компенсация затрат	4 598	
За 2023 г.		-	(594 890)
ООО «Золотая звезда»	Проценты к уплате	-	(52 022)
АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»	Аренда помещения	-	(50)
ООО "Специализированный застройщик "Зил-Юг"	Приобретение ОС	-	(77)
ООО «Эталон-Инвест»	Услуги управления	-	(200 855)
АО «ГК «Эталон»	Агентские услуги	-	(312 830)
АО «ГК «Эталон»	Услуги управления	-	(17)
АО "СЗ "МБИ"	Тех. Обслуживание	-	(469)
ООО "ЭталонПроект"	Проектные работы	-	(3 569)
АО "ЛенСпецСМУ-Реконструкция"	Генподряд	-	(25 001)

Дебиторская задолженность между связанными сторонами:

Наименование Организации	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ЛенСпецСМУ-Реконструкция АО	828 700	-	-
Итого	828 700	-	-

Резервы по сомнительным долгам по расчетам со связанными сторонами не формировались.

Списания дебиторской задолженности связанных сторон не было.

Кредиторская задолженность, займы полученные между связанными сторонами:

Наименование Организации	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
ООО «Золотая звезда»- займ	1 179 072	917 191	838 999
АО «ГК «Эталон»	56 845	35 108	7 580
ООО «Эталон-Инвест»	70 555	20 086	39 096
АО «СЗ «МБИ»	-	-	77

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год**
(тыс. руб., если не указано иное)

АО «Специализированный застройщик «Серебряный фонтан»»	90	30	15
ООО «Специализированный застройщик «ЛС-Риэлти»»	-	-	1 429
Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	87 803	30 001	-
ООО "ЭталонПроект"	-	1 283	-
Итого	1 394 365	1 003 699	887 196

Информация о денежных потоках между связанными сторонами, тыс. руб.

Наименование показателя	За 2024г.	За 2023г.
Денежные потоки от текущих операций		
Платежи	(3 546 921)	(505 011)
АО «ГК «Эталон»	(693 459)	(285 321)
ООО «Эталон-Инвест»	(232 190)	(216 697)
ООО «ЭталонПроект»	(2 509)	(2 500)
АО "СЗ "МБИ"	(806)	(455)
АО "СЗ Серебряный фонтан"	-	(38)
Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	(2 617 958)	-
Поступления	4 591	-
Акционерное общество «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	4 591	-
Денежные потоки от инвестиционных операций		
Платежи	-	(1 268)
ООО "Специализированный застройщик "Зил-Юг"	-	(77)
ООО "Специализированный застройщик "ЛС-РИЭЛТИ"	-	(1 191)
Денежные потоки от финансовых операций		
Поступления	208 452	26 170
ООО «Золотая звезда»	208 452	26 170
Платежи	-	-

29. ОЦЕНОЧНЫЕ И УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Оценочные обязательства

Наименование показателей	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Оценочные обязательства	-	-	-
Резервы расходов на отпуска	-	-	-

Информация об оценочных обязательствах приведена в табличной форме №7.

Условные обязательства

Условные обязательства кроме тех которые отражены в 30 разделе «Обеспечение обязательств и платежей выданных и полученных», отсутствуют.

30. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ И ПЛАТЕЖЕЙ ВЫДАННЫХ И ПОЛУЧЕННЫХ

Обеспечение обязательств

Наименование показателей	На 31.12.2024	На 31.12.2023	На 31.12.2022
Полученные	8 556 557	5 902 409	3 846 004
Финансирование ДДУ через эскроу	8 556 557	5 902 409	3 846 004
Выданные	1 013 495	1 013 495	1 013 495
Договор об ипотеки №047/233-21 от 18.03.2021	1 013 495	1 013 495	1 013 495

Вероятность наступления событий по выплате поручительств по выданным обеспечениям оценивается как низкая.

Информация о полученных и выданных обеспечениях приведена в таблице № 8.

31. ЧРЕЗВЫЧАЙНЫЕ ФАКТЫ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В 2024г. чрезвычайные факты хозяйственной деятельности, которые могли бы повлиять на финансово-хозяйственную деятельность Общества, не возникали.

32. РИСКИ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

**ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год
(тыс. руб., если не указано иное)**

Система управления рисками регулярно анализируется Обществом с целью оперативного внесения необходимых корректировок в связи с изменением рыночных условий. По результатам анализа чувствительности Общества к рискам, была определена вероятность наступления каждого риска.

Вид риска	Факторы, с которыми связано возникновение риска	Вероятность риска
Рыночные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, в частности цен и ценовых индексов (на товары, работы, услуги, ценные бумаги, драгоценные металлы, др.), процентных ставок, курсов иностранных валют	Умеренная
Кредитные риски	С возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) другими лицами обязательств по предоставленным им заемным средствам (в том числе в форме покупки облигаций, векселей, предоставления отсрочки и рассрочки оплаты за проданные товары, выполненные работы или оказанные услуги)	Умеренная
Риск ликвидности	С возможностями организации своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заимодавцам по полученным кредитам и займам (в том числе в форме облигаций, векселей), др.	Умеренная
Правовые риски	С изменением валютного и таможенного регулирования, налогового законодательства	Низкая
Страновые и региональные риски	С политической и экономической ситуацией, географическими особенностями в стране (странах) и регионе (регионах), в которых организация осуществляет обычную деятельность и (или) зарегистрирована в качестве налогоплательщика	Низкая
Репутационный риск	С уменьшением числа заказчиков (клиентов) организации вследствие негативного представления о качестве реализуемой ею продукции, работ, услуг, соблюдении сроков поставок продукции, выполнения работ, оказания услуг, участия в ценовом сговоре и т.п.	Низкая

В 2024 году недружественные зарубежные государства продолжали вводить санкционные ограничения в отношении России и российских лиц как инструмент политического давления и недобросовестной экономической конкуренции, что затрудняло международную логистику и расчеты, ограничило импорт и экспорт определенных товаров и услуг. Руководство Общества приняло необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества, которые позволили удержать уровень ключевых рисков в приемлемом диапазоне.

Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

С учетом информации, доступной на данный момент, возможное влияние названных событий на деятельность Общества и на экономику Российской Федерации в целом не поддается прогнозу. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Руководство Общества принимает во внимание следующие факторы:

- единственным рынком сбыта для Общества является Российская Федерация;
- вид деятельности Общества осуществляется внутри группы, при необходимости может быть оказана финансовая поддержка со стороны материнской компании и участников.

Общество не имеет обязательств, выраженных в иностранной валюте, следовательно, не так сильно подвержено валютным рискам. Руководство Общества выражает уверенность, что Общество будет продолжать свою деятельность непрерывно.

Общество внимательно следит за развитием ситуации с тем, чтобы при возникновении любых индикаторов негативного влияния на его деятельность, произвести альтернативную оценку своих стратегических и операционных намерений и планов.

Так как Общество осуществляет свою финансово-хозяйственную деятельность преимущественно на территории Российской Федерации и поэтому подвергается рискам, связанным с состоянием экономики и финансовых рынков Российской Федерации. События, произошедшие в феврале 2022

г. оказали негативное влияние на фондовый рынок Российской Федерации и привели к значительным колебаниям курсов валют, снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, а также введению санкций западных стран в отношении финансовой системы и отдельных компаний РФ. С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Общества с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует. Руководство предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивой деятельности Общества. Тем не менее, будущие последствия текущей экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. Текущая конфликтная ситуация, а также введенные санкции, Общество оценивает, как не способные оказать влияние на достоверность показателей отчетности за 2024 год.

33. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

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

34. НЕПРЕРЫВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

По результатам 2024 года Общество получило чистый убыток в размере 1 431 822 тыс. руб. (за 2023 год: 694 403 тыс. руб.). На 31.12.2024 г. стоимость чистых активов Общества меньше Уставного капитала и составляет (3 210 057) тыс. руб. По состоянию на 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. сумма чистых активов меньше уставного капитала и была равна соответственно (1 778 232) тыс. руб. и (1 083 829) тыс. руб.

- Общество находится в стадии строительства. Срок реализации строительства согласно проектной декларации - 4 квартал 2025 г. в соответствии с разрешением на строительство № 77- 130000-017585-2018 от 20.07.2018 г. Строительство объекта осуществляется с привлечением подрядных организаций. С покупателями заключаются договора долевого участия. Деньги от дольщиков поступают на счета эскроу в банк. Сроки строительства будут выдержаны.

- Общество планирует получение прибыли по результатам реализации проекта путём передачи построенных объектов недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи после ввода объекта в эксплуатацию. Ожидаемая выручка от продажи объектов по завершении строительства достаточна для своевременного и полного погашения привлеченных банковских кредитов и повышению чистых активов Общества.

- Материнская компания Группы «ГК «Эталон» в течение 2025 г. намерена предпринять меры по повышению деловой активности и стабилизации финансового состояния Общества. При подготовке бухгалтерской отчетности руководство Общества исходило из соблюдения принципа допущения непрерывности деятельности организации.

Общество в состоянии реализовать свои активы и исполнить свои обязательства в ходе нормального осуществления своей деятельности. По мнению руководства, факты не вызывают сомнения или неопределенности в способности Общества продолжать свою деятельность. Общество планирует свою деятельность, как минимум, в течение 12 месяцев после отчетной даты.

35. ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕКРАЩАЕМОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Под информацией по прекращаемой деятельности понимается информация, раскрывающая часть деятельности организации (такую, как сегмент, его часть либо совокупность сегментов) по производству продукции, продаже товаров, выполнению работ, оказанию услуг, которая может быть выделена операционно и (или) функционально для целей составления бухгалтерской отчетности и в соответствии с принятым организацией решением подлежит прекращению.

В 2024 году уполномоченным органом Общества не принималось решение о прекращении части деятельности Общества.

ПОЯСНЕНИЯ К БУХГАЛТЕРСКОМУ БАЛАНСУ И ОТЧЕТУ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «КОМПЛЕКТ» ЗА 2024 год
(тыс. руб., если не указано иное)

Руководитель

Представитель по
доверенности №02-КТ от 15.01.2025

«28» февраля 2025 г.

М.П.



Косолапов Илья Викторович